

**UNITED STATES DISTRICT COURT**  
 for the  
**WESTERN DISTRICT OF WASHINGTON**

United States of America	)	
v.	)	
	)	Case No. 2:22-cr-00185-RSL
<u>Ivan Turogin</u>	)	
<i>Defendant</i>	)	

**AGREEMENT TO FORFEIT PROPERTY TO OBTAIN A DEFENDANT'S RELEASE**

To obtain the defendant's release, we jointly and severally agree to forfeit the following property to the United States of America if this defendant fails to appear as required for any court proceeding or for the service of any sentence imposed as may be noticed or ordered by any court considering this matter, or fails to comply with any conditions of release set by the court (*describe property and any claim, lien, mortgage, or other encumbrance on it*):

**Residential apartment located at Põõrise 5 – 61, Tallinn,**

**Estonia**

**Valued €168,000.00 (appraisal attached)**

**Outstanding mortgage €13,434.00**

*Ownership.* We declare under penalty of perjury that we are this property's sole owners and that it is not subject to any claim, lien, mortgage, or other encumbrance except as disclosed above. We promise not to sell, mortgage, or otherwise encumber the property, or do anything to reduce its value while this agreement is in effect. We deposit with the court the following ownership documents, including any encumbrance documents (*list all documents and submit as attachments*):

**Ownership is demonstrated by the attached Land Registry extract**

*Surety Information.* We understand that the court and the United States of America will rely on the surety information in approving this agreement.

*Conditions of Release.* We state that we have either read all court-ordered conditions of release imposed on the defendant or had them explained to us.

*Continuing Agreement.* Unless the court orders otherwise, this agreement remains in effect during any appeal or other review until the defendant has satisfied all court notices, orders, and conditions.

*Exoneration of Sureties.* This agreement is satisfied and ends if the defendant is exonerated on all charges or, if convicted, the defendant reports to serve any sentence imposed.

*Forfeiture.* If the defendant fails to obey all conditions of release, court notices, and orders to appear, the court will immediately order the property forfeited and on motion of the United States of America may order a judgment of forfeiture against the signing parties and their representatives, jointly and severally, including interest and costs.

AO 100 (Rev. 01/09) Agreement to Forfeit Property to Obtain a Defendant's Release

I swear under penalty of perjury that the above information is true and agree to the conditions of this agreement.

Date: 06-12-2024City and state: TALLINN, ESTONIAVASSILI TURÖGIN*Property owner's printed name**Defendant (if a property owner)**Property owner's signature*OLGA TURÖGINA*Property owner's printed name**Property owner's signature**Property owner's printed name**Property owner's signature*Date: July 26, 2024*CLERK OF COURT**Signature of Clerk or Deputy Clerk*

Agreement accepted.

Date: July 26, 2024*UNITED STATES OF AMERICA*

JEHIEL I. BAER, Assistant United States Attorney

*Assistant United States Attorney's signature*

Agreement approved.

Date: July 26, 2024*Judge's signature*

Usaldus, mis kestab!



**Ekspertilinnang nr 1379-24**

Vara:

Korteriomand registriosa nr 20036050 (eluruum, 2-toaline karter) koos erikasutusõigusega panipaigale nr P-61 ja parkimisservituudiga parkimiskohale nr 157

Aadress:

Harju maakond, Tallinn, Mustamäe linnaosa, Põõrise tn 5 – KORTER 61

Väärtuse kuupäev:

03.06.2024

Hindamisaruande kuupäev:

05.06.2024

Turuväärtus:

168 000 €

Koostaja ja kinnitaja:

/allkirjastatud digitaalselt/

Jane Jürgenson

Kutseline hindaja

Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 189558

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

## Sisukord

<b>KOKKUVÕTE.....</b>	<b>3</b>
<b>1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja klauslid .....</b>	<b>4</b>
1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk .....	4
1.2. Hindamise alused ning hindamisaruande avaldamine .....	4
1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta .....	4
<b>2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus .....</b>	<b>5</b>
2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon .....	5
2.2. Hindaja poolt tuvastatud vastuolud lähteandmete (sh dokumentatsiooni) ja tegeliku olukorra vahel .....	5
2.3. Hinnatava vara ülevaatus .....	5
<b>3. Hinnatava vara kirjeldus .....</b>	<b>5</b>
3.1. Asukoht.....	5
3.2. Omandisuhed .....	8
3.3. Maakasutus.....	9
3.4. Hoone kirjeldus.....	10
3.5. Hoone põhikonstruktsioonid .....	11
3.6. Korteri üldandmed .....	12
3.7. Korteri viimistlus ja seisukord.....	12
3.8. Korteri tehnosüsteemid .....	13
3.9. Hinnang hinnatava vara kestlikkuse väärtsusele .....	13
<b>4. Turuülevaade .....</b>	<b>13</b>
4.1. Majandusülevaade .....	13
4.2. Harjumaa ja Tallinna korterituru ülevaade .....	14
4.2.1. Müügitehingud .....	21
4.2.2. Turustatavuse analüüs .....	21
4.2.3. Pakkumine .....	22
4.3. Parim kasutus.....	24
<b>5. Hindamine .....</b>	<b>24</b>
5.1. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted .....	24
5.2. Turuväärtuse hinnang .....	24
<b>6. Hindamistulemus .....</b>	<b>27</b>
<b>Lisa 1. Fotod .....</b>	<b>28</b>
<b>Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte .....</b>	<b>31</b>
<b>Lisa 3. Ehitisregistri väljavõte .....</b>	<b>34</b>
<b>Lisa 4. Väljavõtted lepingutest ja plaanidest .....</b>	<b>37</b>
<b>Vastavuskinnitus standardi nõuetele .....</b>	<b>43</b>

## KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Korteriomand registriosa nr 20036050 (eluruum, 2-toaline korter) koos erikasutusõigusega panipaigale nr P-61 ja parkimisservituudiga parkimiskohale nr 157
Aadress	Harju maakond, Tallinn, Mustamäe linnaosa, Põõrise tn 5 – KORTER 61
Omanik	Ühisomanikud Olga Turõgina (isikukood 47904152263), Vassili Turõgin (isikukood 37712292236)
Katastritunnus	78405:502:0263
Omandivorm	Korteriomand
Eriomandi ese ja selle pind	493/38454 mõttelist osa kinnisajast ja eriomandi ese eluruum nr KORTER 61
Eluruumi pind	49,3 m <sup>2</sup>
Hinnang korteri üldisele seisukorrale	Väga hea
Hinnang koterelamu üldisele seisukorrale	Väga hea
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Eksperthinnang on koostatud vara turuväärtuse hindamiseks, esitamiseks kohtule
Seos	Kinnitame, et Domus Kinnisvara ei ole seotud hinnatava vara tehingu ega omandisuhtega
Ülevaatuse kuupäev	03.06.2024
Väärtuse kuupäev	03.06.2024
Hindamisaruande kuupäev	05.06.2024
Tellija	Advokaadibüroo Levin OÜ
Tellimusleping	Tellimus e-maili teel, 31.05.2024, kinnitanud vandeadvokaat Paul Keres
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad
Hinnang likviidusele	Müügiperioodi pikkuseks väärtsuse kuupäeva turusituatsioonis prognoosime hinnatud turuväärtuse juures kuni 6 kuud. Likviiduse hindame keskpäraseks.
Hindamistulemuse täpsus	Piirkonna korteriturg on efektiivne, millest tulenevalt on hindamistulemus vastava turusegmendi jaoks tavapärase täpsusega (±5%)
Käibemaks	Hindamistulemus sisaldb käibemaksu, kui müüjal on seadusest tulenevalt kohustus lisada vara võõrandamisel käibemaks. Hindamistulemusele ei lisandu käibemaksu
HINDAMISTULEMUST MÖJUTADA VÕIVAD VASTUOLUD ANDMETES	
Hindaja ei tuvastanud hindamistoimingu läbiviimisel olulisi vastuolusid tegelike andmete vahel	
HINDAMISTULEMUS	
Tuginedes hindajale teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on Domus Kinnisvara hinnangul <b>korteriomandi (2-toaline kroter)</b> aadressil <b>Harju maakond, Tallinn, Mustamäe linnaosa, Põõrise tn 5 – KORTER 61</b> turuväärtus väärtsuse kuupäeval <b>168 000 (ükssada kuuskümmend kaheksa tuhat) eurot</b>	

Koostaja ja kinnitaja:

/allkirjastatud digitaalselt/

Jane Jürgenson

Kutseline hindaja

Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistuse nr 189558

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

## 1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja klauslid

### 1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk

Adress	Harju maakond, Tallinn, Mustamäe linnaosa, Põõrise tn 5 – KORTER 61
Registriosnr	20036050
Vara koosseis	493/38454 mõttelist osa kinnisajast ja eriomandi ese eluruum nr KORTER 61
Vara liik	Korteriomand
Hindamise eesmärk	Vara turuväärtuse hindamine esitamiseks kohtule
Väärtuse liik	Turuväärtus

### 1.2. Hindamise alused ning hindamisaruande avaldamine

Hindamisel on lähtutud Eesti varahindamise standarditest EVS 875, kehtivast seadusandlusest ja Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeksist.

**Turuväärtus** (*market value*) on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle teingut sooritada soovivalt müüjalt teingut sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimuvas teingus pärist köigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapoolel on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta (EVS 875-1).

**Ülevaatuse kuupäev** (*date of inspection*) – kuupäev, millal tehti hinnatava vara ülevaatus (EVS 875-1).

**Väärtuse kuupäev** (*date of valuation*) – kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud (EVS 875-1).

**Hindamisaruande kuupäev** (*date of valuation report*) – kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud (EVS 875-1).

Seda hindamisaruannet ega mingit selle osa, samuti mitte mingeid viiteid sellele aruandele ei tohi ilma hindaja kirjaliku nõusolekuta avalikustada üheski dokumendis, kirjas ega avalduses, samuti mitte kirjastada. Juhul, kui seda hindamisaruannet soovitakse avaldada, tuleb see avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga enne kirjalikult kokku leppida (EVS 875-4).

Käesolev hindamisaruanne on esitatud konfidentsiaalselt tellijale ainult eelpool avaldatud ja selleks ettenähtud eesmärgil. Hindaja ei saa võtta endale mingit vastutust juhul, kui seda kasutab keegi kolmas isik, või kui seda tehakse selleks mitte ettenähtud eesmärgil (EVS 875-4).

### 1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta

Hindaja on tegutsenud hinnangut andes sõltumatult ning kõik hindamisaruandes sisalduvad andmed on tõesed ning esitatud kolmandate isikute huvidest sõltumatult.

Hinnang kehtib järgmistel eeldustel:

- hindajale esitatud andmed ja informatsioon on tõesed ning on täidetud kõiki hinnangu kehtivuse tingimusi;
- hinnataval varal ei esine varjatud puudusi, mille tuvastamine väljuks hindaja pädevusest;
- hindamisel ei arrestata korteriühistu pandiõigusega;
- hindamisel ei arrestata hüpotEEKidega.

Hindaja ei vastuta nende hinnangus olevate valeandmete eest, mis on hindajale esitatud ja mille õigsuse kontrollimiseks hindamisaruande koostamise käigus hindajal puudub võimalus või põhjendatud vajadus.

Hindaja ei ole teostanud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse ohu kohta ning seega ei saa esitada mingit kindlat seisukohta küsimuses, missugune võiks olla nende võimalik mõju hindamistulemusele. Hindamisel on lähtutud eeldusest, et hinnataval varal ja selle läheduses ei ole saastatust ega saastuse ohtu. Igasugune saastatuse ja saastuse ohu avastamine võib vara väärtust oluliselt mõjutada (EVS 875-4).

Hindaja ei ole teinud ehitise uuringuid ega inspekteerinud hinnatava vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Hindamise teostamisel on lähtutud eeldusest, et need hoone osad on heas seisundis. Hindaja ei saa avaldada mingit arvamust hoone nende osade kohta, mida ei ole inspekteerinud, ning antud hindamisaruanne ei kinnita hoone

struktuuri ja kattematerjalide laitmatus (EVS 875-4). Samuti ei ole hindaja teostanud tehnosüsteemide ehitus-tehnilisi uuringuid.

## 2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

### 2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon

Hindamist puudutavad algandmed on saadud järgmistest allikatest:

Allikas	Kuupäev
Vara omaniku poolt esitatud suuline info vara ülevaatusel	03.06.2024
Kohapealne ülevaatus	03.06.2024
Asukoha kaart, <a href="https://delfi.ee">https://delfi.ee</a>	03.06.2024
Päring Maa-ameti geoportaalist, <a href="https://geoportaal.maaamet.ee">https://geoportaal.maaamet.ee</a>	03.06.2024
Päring riiklikust ehitisregistrist, <a href="https://www.ehr.ee">https://www.ehr.ee</a>	31.05.2024
Kinnistusregistri registriosa väljavõte, <a href="https://kinnistusraamat.rik.ee">https://kinnistusraamat.rik.ee</a>	31.05.2024
Avalike kinnisvaraportaalide andmed, <a href="https://kinnisvara24.ee">https://kinnisvara24.ee</a> , <a href="https://www.kv.ee">https://www.kv.ee</a>	03.06.2024
Domus Kinnisvara ja Maa-ameti maaregistri tehtingute andmebaas	03.06.2024
Üld- ja detailplaneeringute info Tallinna planeeringuteregistrist, <a href="https://tpr.tallinn.ee">https://tpr.tallinn.ee</a>	03.06.2024
Eriksatusõiguse kokkulepe, korteriomanike kokkulepe, koostanud ja töestanud Tallinna notar Kadri Pappel, 30.08.2021	03.06.2024
Reaalservituudi seadmise leping, koostanud ja töestanud Tallinna notar Kadri Pappel, 05.08.2021	04.06.2024

Allhange	Ei kasutatud
----------	--------------

### 2.2. Hindaja poolt tuvastatud vastuolud lähteandmete (sh dokumentatsiooni) ja tegeliku olukorra vahel

Vastuolud
Hindaja ei tuvastanud hindamistoimingu läbiviimisel olulisi vastuolusid registri andmete ja tegeliku olukorra vahel ning hindab andmed usaldusväärseks

### 2.3. Hinnatava vara ülevaatus

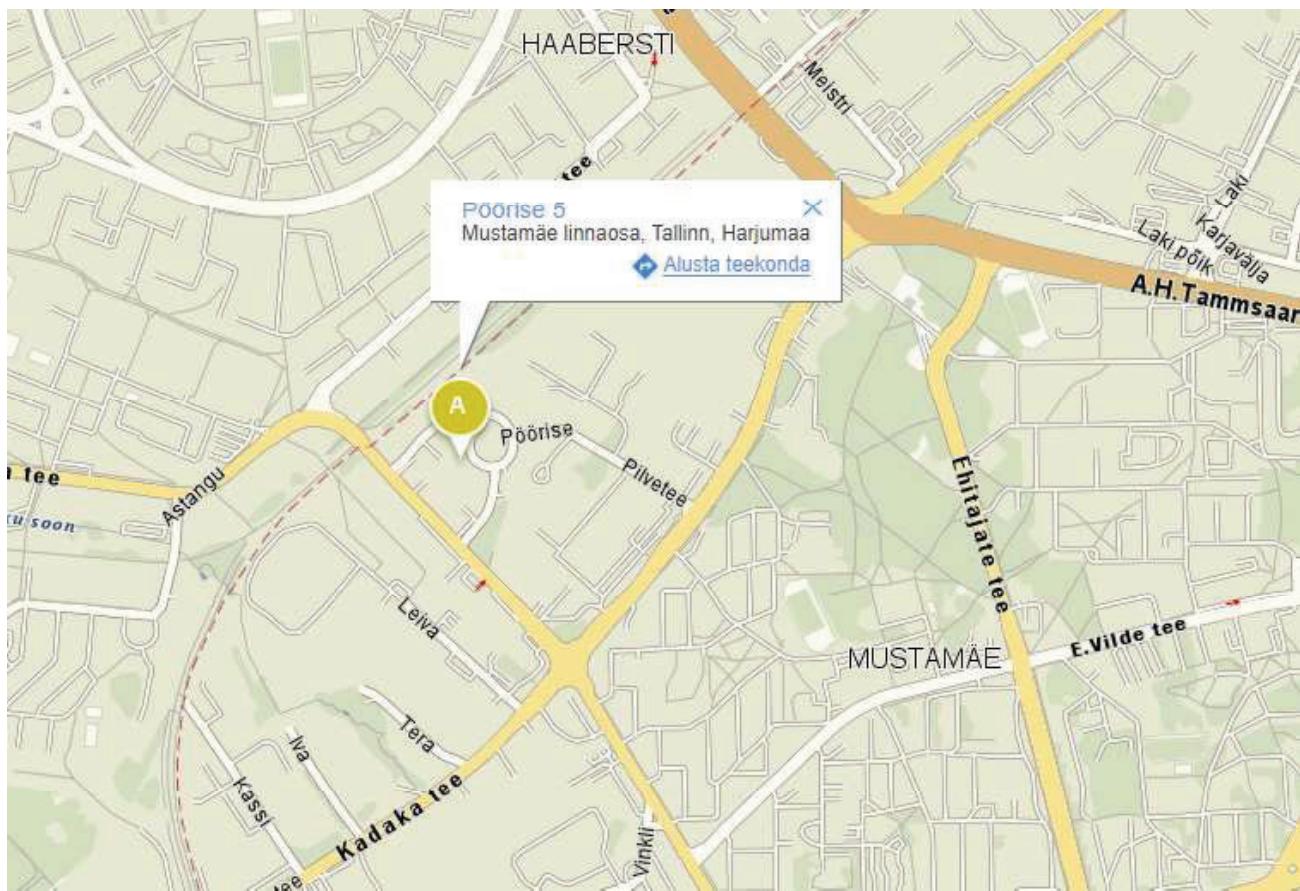
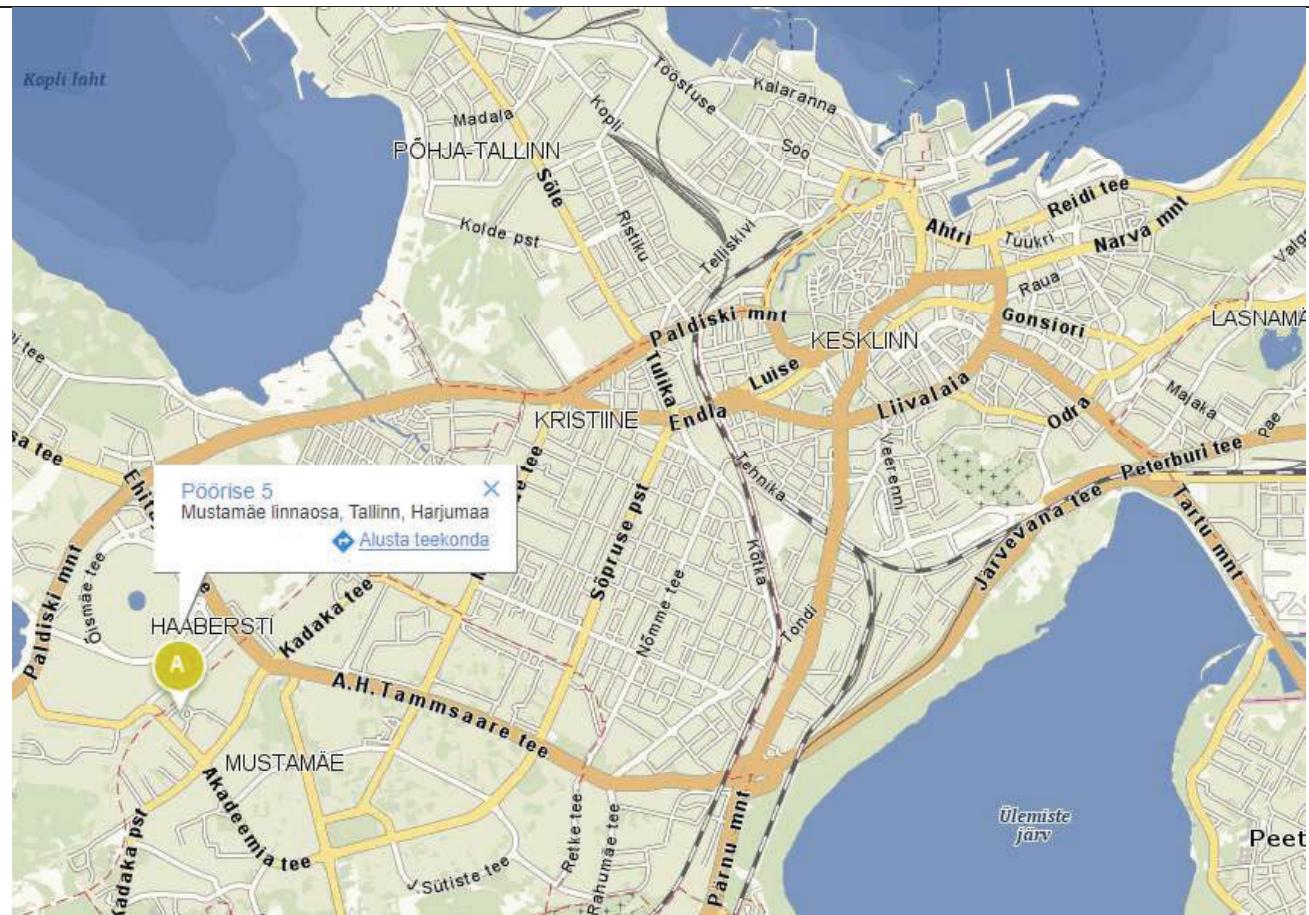
Ülevaatuse kuupäev	03.06.2024
Ülevaatuse teostanud hindaja	Kutseline vara hindaja Jane Jürgenson (kutsetunnistus nr 189558)
Ülevaatuse juures viibinud isik	Vara omanik Vassili Turõgin
Ülevaatuse ulatus	Ülevaatus hõlmas korterelamu välise ülevaatuse (v.a katus), trepikoja ülevaatuse ning hinnatava korteri ja panipaiga siseruumide ülevaatuse
Ülevaatuse põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud, hindaja ei ole ehitise kaetud ja varjatud osasid inspekteerinud

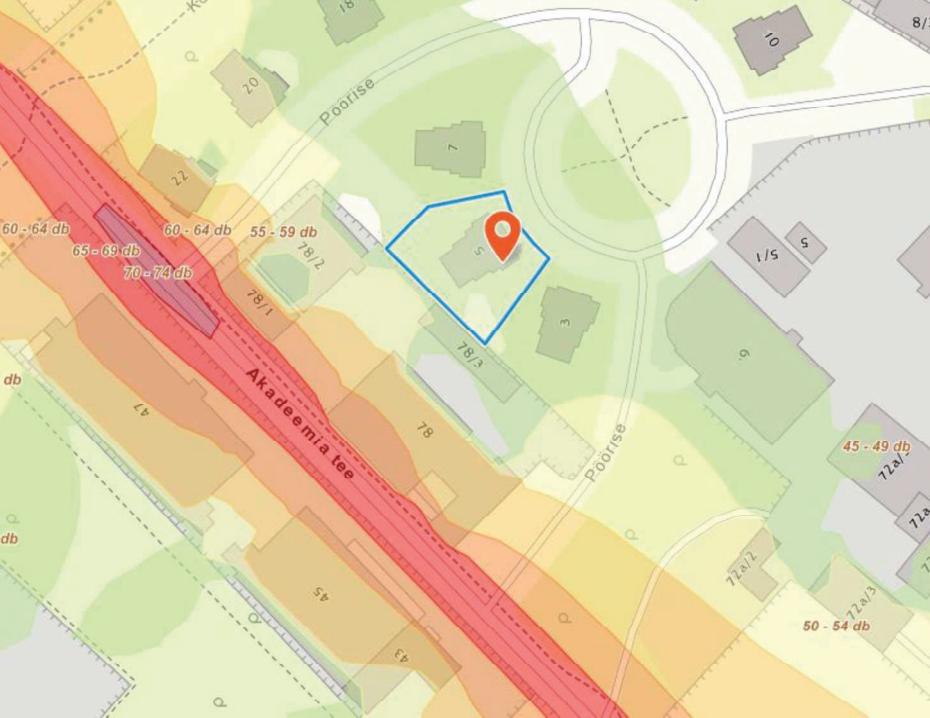
## 3. Hinnatava vara kirjeldus

### 3.1. Asukoht

Makroasukoht
Paiknemine

Vara asub Tallinnas Mustamäe linnaosas Kadaka asumis uuselamurajoonis Haabersti linnaosa piiril, Tallinna linna keskusest ~ 8,3 km. Asukoht on piirkonna siseselt hea, turuosaliste poolt keskmiselt hinnatud



Mikroasukoht	
Piirkonna hoonestus	Ümbruskonna hoonestuse moodustavad valdavalt uued sarnased korterelamud, mitmed kaubandus- ja teenindusettevõtted
Infrastruktuur	Lähimad kool, lasteaed ja kauplus asuvad ~ 1 km raadiuses
Haljastus ja heakord	Heakorrastatud, piirkonnas peamiselt asfaltkattega teed ja parkimisalad, kinnistute haljasaladel murukate ja puud
Veekogud	Harku järv ca 1,3 km
Õhu saastatus ja müra	<p>Müra- ja saastatuse tase vara vahetus ümbruses on keskmisest madalam, kuna vara asub tihedama liiklusega teest mönevõrra eemal</p>  <p>Allikas: <a href="http://www.geoportaal.maaamet.ee">www.geoportaal.maaamet.ee</a> (mürakaart)</p>
Konkureerivad turupiirkonnad	Peamiselt teised Mustamäe ja Haabersti linnaosa asumid
Juurdepääs	Hinnatava varani päseb mööda heas seisukorras tänavavalgustusega ja asfaltkattega teid - Põõsise tänav T2 (78405:502:0267, reg. osa 26522001) on eraomandis tee, mis kuulub Aktsiaselts TTP-le (registrikood <a href="#">10093511</a> , arendaja). Kinnistule on seatud tähtajatu ja tasuta teeservitut Põõsise tn 5 kinnistu kasuks

Teede skeemid:

- Kohalik tee
- Eratee
- Metsatee
- Põhimaantee
- Tugimaantee
- Kõrvalmaantee
- Ramp, ühendustee
- Muu riigitee
- trassi osa

Allikas: [geoportaal.maaamet.ee](http://geoportaal.maaamet.ee) (maanteeameti kaart)

Kergliiklused ja avalikud puhkealad	On olemas ja heas seisukorras. Põörise tänav hoonetevahelisel alal on olemas laste mänguväljakud, hoonete kõrvalt jookseb läbi Hiiu - Harku terviserada (kergliikluseed)
Parkimine	Piirkonnas parkimine valdavalt parkimismajas (servituudilepingute alusel), kinnistutel ja Põörise tänav T2 kinnistul (servituudilepingute alusel)
Ühistransport	Lähim bussipeatus asub ca 250 m kaugusel

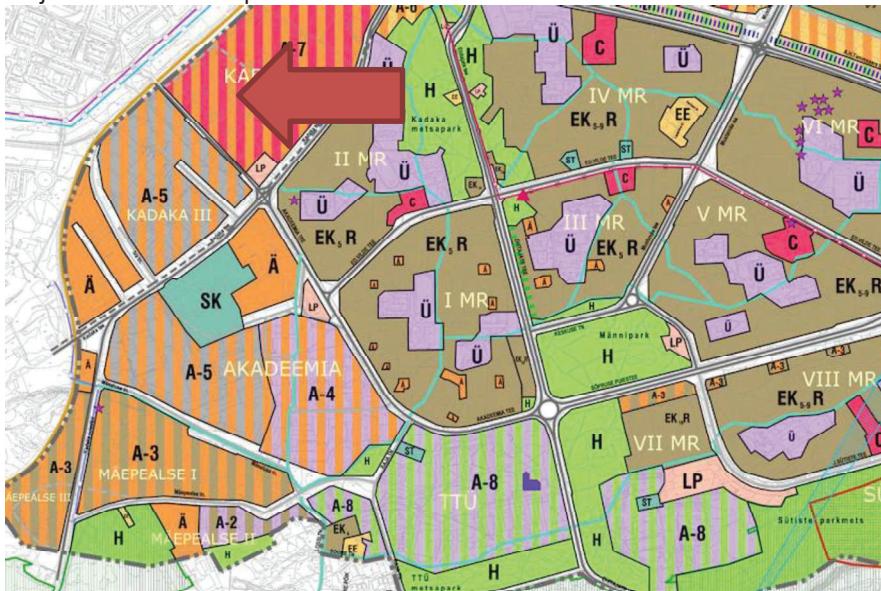
### 3.2. Omandisuhed

Registriosa number	20036050
Omandivorm	Korteriomand
Korteriomandi koosseis	493/38454 mõttelist osa kinnisajast ja eriomandi ese eluruum nr KORTER 61
Omanik	Ühisomanikud Olga Turõgina (isikukood 47904152263), Vassili Turõgin (isikukood 37712292236)
Vara kasuks seatud piiratud asjaõiguse kanded registriosa I jaos	<p>Väärtuse kuupäeva seisuga on registriosa I jaos järgmised kehtivad kanded:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Korteriomanike kokkulepe rödude kasutamise kohta vastavalt käesoleva (30.08.2021.a.) lepingu punktile 4.1; kokkulepe erikasutusõiguste kohta vastavalt käesoleva (30.08.2021.a.) lepingu punktile 5.1. ja lepingu lisaks olevatele Põõrise tn 5 -1. korruse plaanile (panipaigad). Korteriomandi igakordsele omanikule kuuluv erikasutusõiguse ese (panipaik), mis on -1. korruse plaanil (panipaigad) tähistatud tähega P ja vastava eriomandi eseme nr-ga 61.</li> </ul> <p><i>Kande positiivse mõjuga on vara turuväärtuse hindamisel arvestatud.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservitut kinnistule nr: 26522001. Tähtajatu ja tasuta teeservitut vastavalt käesoleva (05.08.2021.a.) lepingu punktile 3.1.</li> </ul> <p><i>Servitut tagab Põõrise tänavalt läbisöidu hinnatava vara igakordsele omanikule. Kanne on positiivse mõjuga, kuid selle mõju suurus ei ole ühtselt hinnatav.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservitut kinnistule nr: 26522001. Tähtajatu ja tasuta reaalservitut (parkimisservitut) parkimiskoha nr 157 kasutamiseks vastavalt 28.10.2021.a lepingu punktile 4.1. ning lepingu lisaks olevale plaanile.</li> </ul> <p><i>Kande positiivse mõjuga on vara turuväärtuse hindamisel arvestatud.</i></p>

	<p><i>Registriosa väljavõte on esitatud Lisas nr 2</i></p>
Vara koormatiste ja kitsenduste kanded registriosa III jaos	<p>Väärtuse kuupäeva seisuga on registriosa III jaos järgmised kehtivad kanded:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks.</li> <li>- Isiklik kasutusõigus aktsiaselts Tallinna Soojus (registrikood 10026398) kasuks.</li> <li>- Isiklik kasutusõigus Aktsiaselts Telset (registrikood 10098483) kasuks.</li> <li>- Isiklik kasutusõigus Aktsiaselts TTP (registrikood 10093511) kasuks.</li> <li>- Isiklik kasutusõigus Aktsiaselts TTP (registrikood 10093511) kasuks.</li> </ul> <p><i>Mainitud isiklikud kasutusõigused ei mõjuta hinnatava vara turuväärtust, sest tegemist on tavapärase tehnovõrkude tarbeks seatud isiklike kasutusõigustega, mis ei takista ega piira märkimisväärsest hinnatava vara sihotstarbepärist kasutust.</i></p> <p>Registriosa väljavõte on esitatud Lisas nr 2.</p>
Vara hüpoteegi kanded registriosa IV jaos	<p>Väärtuse kuupäeva seisuga on registriosa IV jaos järgmine kehtiv kanne:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hüpoteek summas 119 925,00 eurot Swedbank AS (registrikood 10060701) kasuks.</li> </ul> <p><i>Hindamisel hüpoteekidega ei arvestata.</i></p> <p><i>Registriosa väljavõte on esitatud Lisas nr 2</i></p>
Korteriühistu pandiõigus	<p>Korteriühistul on korteriomandist tulenevate nõuete tagamiseks korteriomandile korteriomandi- ja korteriühistuseadusest tulenev pandiõigus, millele kohaldatakse esimesel järjekohal oleva hüpoteegi kohta sätestatut. Korteriühistu pandiõiguse suurus on korteriomandi eelmise majandusaasta majandamiskulude summa.</p> <p><i>Hindamisel ei ole arvestatud korteriühistu pandiõigusega</i></p>
Üürilepingud	Hindajale teadaolevalt puuduvad
Muud olulised väärtust mõjutavad õiguslikud tegurid ja piirangud	Hindajale teadaolevatel andmetel ei lasu hinnatalval varal muid seadustest ja lepingutest tulenevaid kinnistusraamatusse mittekantud õigusi ja kohustusi, mis võiksid mõjutada selle väärtust. Selliste asjaolude ilmnemine võib muuta käesolevas eksperthinnangus hinnatud vara turuväärtust.

### 3.3. Maakasutus

Katastritunnus	78405:502:0263
Ortofoto	

	Allikas: geoportaal.maaamet.ee (maainfo kaart)
Sihtotstarve	Elamumaa 100%
Pindala	1935 m <sup>2</sup>
Kuju, reljeef	Ebakorrapärase kujuga, tasase reljeefiga
Parkimine	Hoones asuvate korterite kasutada on parkimiskohad parkimismajas (servituudilepingute alusel) ja Põõrise tänav T2 kinnistul (servituudilepingute alusel)
Haljastus	Murukate, madal- ja kõrghaljastus
Piirded	Osaliselt võrkaed
Hooned ja rajatised	Hoonena 12-korrueline koterelamu, rajatisena soojatress, kaabelliin, ajutise parkla sajuveekanalisaatsioon, ajutise parkla piirdeaed, elektri maakaabelliin, ajutise parkla valgustus, ajutine parkla
Üldplaneering	<p>Kehtestatud Mustamäe üldplaneering, 22.06.2006. Üldplaneeringu maakasutusplaani alusel paikneb Põõrise tn 5 kinnistu linna või linnaosa keskuse/äriehitiste/elamute arengualal.</p> <p>Väljavõte maakasutusplaanilt:</p>  <p><b>A-7</b> Linna/linnaosa keskuse/äriehitiste/elamute arenguala</p>
Miljööväärtuslik planeering	Allikas: tpr.tallinn.ee
Detailplaneering ja ehitusõigus	<p>DP026910: Kadaka tee 74, 74a, 74c, 74d, 74g, 74l, 74m, 74n ja 72c kruntide detailplaneering, kehtestaud 25.04.2012.</p> <p>Ehitusõigus:</p> <p>maksimaalne hoonealune pind: maapealne 550 m<sup>2</sup>, maa-alune 550 m<sup>2</sup>  maksimaalne maapealsete korruste arv 12, maa-alune -1  maksimaalne hoonete kõrgus 40 m, hoonete arv krundil 1  Vähemalt kolmekorrueline mitme korteriga elamu (E-elamumaa)</p> <p>Allikas: Tallinna planeeringute register</p>

### 3.4. Hoone kirjeldus

Esmane kasutuselevõtu aasta	2021
Ehitisregistri kood	120857076



Allikas: hindaja.info

Korruselisus	Maapealsete korruste arv 12, maa-aluste korruste arv 1
Ehitisealune pind	521,3 m <sup>2</sup> (ehitisregistri andmed)
Suletud netopind (SNP)	4788,0 m <sup>2</sup> (ehitisregistri andmed)
Korteriühistu registrikood	80600565
Liftide arv	2
Korterite arv	72
Ehitusluba, ehitusteatis	02.10.2018 on väljastatud ehitusluba nr 1812271/24445 hoone püstitamiseks;
Kasutusluba, kasutusteatis <sup>1</sup>	23.02.2024 on väljastatud kasutusluba nr 2412371/00844 hoone püstitamisel
<i>Allikas: <a href="http://www.ehr.ee">www.ehr.ee</a></i>	
Energiamärgis	Riiklikus ehitisregistris info puudub, soovitame tellida energiamärgjise

### 3.5. Hoone põhikonstruktsioonid

Vundamendi liik	Madalvundament (ehitisregistri andmed)
Vahelagede kandva osa materjali liik	Monteeritav raudbetoon (ehitisregistri andmed)
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjali liik	Monteeritav raudbetoon; monoliitne raudbetoon (ehitisregistri andmed)
Katuste ja katuslagede kandva osa materjali liik	Monteeritav raudbetoon (ehitisregistri andmed)
Välisseina liik	Mitmekihiline raudbetoonpaneel (ehitisregistri andmed)
Katusekatte materjali liik	Bituumen või PVC plaat või rullmaterjal (ehitisregistri andmed)
Välisseina välisviimistluse materjali liik	Betoon (ehitisregistri andmed)
Trepikodade uksed-aknad	Metallraamis klaasuksed, plastikraamidel 3-kordse klaaspaketiga aknad (visuaalne vaatlus)
Trepikoja seisukord	Korterelamu trepikoja seisukord on väga hea
Korterelamu põhikonstruktsioonide seisukord	Konstruktsioonide põhjalikku ehitus-tehnilist ekspertiisi ei ole teostatud. Visuaalsel vaatlusel on hoone põhikonstruktsioonid väga heas seisukorras, olulisi vajumisi, niiskuskahjustusi või deformatsioone ülevaatuse ajal ei tuvastatud. Tegemist on suhteliselt uue korterelamuga, remondivajadus puudub
Välisviimistluse seisukord	Väga hea

<sup>1</sup> Enne 22.07.1995 aastat oli seadusega reguleerimata kasutusloa mõiste, seega enne seda õiguslikul alusel püstitatud ehitise kasutamiseks ei pea olema kasutusluba. Kui enne 01.07.2015. a oli ehitis vabastatud kasutusloa kohustusest ning ehitise kasutamist on alustatud, siis on lubatud ehitise kasutamine kasutusteatis või kasutusloata (EhSRS § 21 lg 3). Enne 01.07.2015. a asjaõigusseaduse rakendamise seaduse tähenduses õiguslikul alusel ehitatud ehitist võib kasutada vastavalt ehitisele ettenähtud kasutamise otsstarbele (EhSRS § 23 lg 2). Kasutusotstarbe muutumisel tuleb taotleda kasutusluba (kui kasutusluba on EhS Lisa 2 alusel kohustuslik).

### 3.6. Korteri üldandmed

Vara liik	Korter	
Korteri pindala	Hoonejaotusplaani andmed	Ehitisregistri andmed
	49,3 m <sup>2</sup>	49,3 m <sup>2</sup>
Pindala vastavus	Kinnistusregistri ja ehitisregistri andmed ühtivad, vastuolusid ei esine	
Hindamisel võetakse aluseks	Kinnistusregistri ja ehitisregistri andmed, mida peetakse õigeks ja usaldusväärseks	
Korras	11. korras	
Ruumilahendus/planeering	<u>Ruumilahendus:</u> esik, avatud köögiga elutuba, magamistuba, wc-vannituba.  Korteri planeeringu funktsionaalsuse võib hinnata heaks, ruumid on optimaalse suurusega, magamistuba ei ole läbikäidav. Aknad avanevad ühele poole korterelamut, akendest avar vaade	
Tubade arv	2	
Rödu/Iodža	Lodža pinnaga 4,3 m <sup>2</sup> (juurdepääsuga avatud köögiga elutoast)	
Panipaik	Eriksatusõiguse kokkulekke alusel panipaik nr P-61 korterelamu -1. korrusel	
Parkimiskohad	Hinnatava vara koosseisu kuulub parkimisservituudi alusel hoone ees tänavamaal paiknev parkimiskohad nr 157	

### 3.7. Korteri viimistlus ja seisukord

Eluruumide viimistlus	
Põrandakatted	Puitparkett
Seinakatted	Värvkate
Lagi	Värvkate
Materjalide seisukord	Väga hea
Aknad	Plastikraamidel 3-kordse klaaspaketiga aknad
Uksed	Välisuks – toletõkkeuks, siseuksed spoonuksed
San.ruumide viimistlus	
Põrandakatted	Keraamilised plaadid
Seinakatted	Keraamilised plaadid
Lagi	Värvkate
San.tehnika	Kaasaegne
Materjalide seisukord	Väga hea
Kohtkindel sisseseade	Kaasaegne integreeritud tehnikaga köögimööbe, gareroobkapid esikus ja magamistoas



Allikas: hindaja info

Hinnang korteri üldisele seisukorrale	Väärtuse kuupäeva seisuga on korteri siseviimistluse seisukord väga hea, vastavalt algandmete esitaja ütlustele ei ole korteris pärast selle valmimist keegi sees elanud
Remondivajadus	Puudub

### 3.8. Korteri tehnosüsteemid

Elektrivarustus	Võrk (ehitisregistri andmed)
Veevarustus	Võrk (ehitisregistri andmed)
Kanalisaatsioon	Võrk (ehitisregistri andmed)
Gaasivarustus	Puudub (ehitisregistri andmed)
Küttesüsteem	Kaugküte, kohtküte (elektriline põrandaküte sanitaaruumis) (ehitisregistri andmed)
Signaalsatsioon	Puudub
Ventilatsioon	Soojustagastusega sundventilatsioon; mehaaniline väljatömmme (ehitisregistri andmed)
Muud tehnosüsteemid	Puuduvad
Tehnosüsteemide seisukord	Hindajale teadaolevalt töökorras ja väga heas seisukorras

### 3.9. Hinnang hinnatava vara kestlikkuse väärtsusele

Kestlikkus ehk jätkusuutlikkus on ressursside kasutamise viis inimeste vajaduste rahuldamiseks, säilitades keskkonda sellisel moel, et vajaduste rahuldamine oleks võimalik mitte ainult praegu, vaid ka määramatus tulevikus. Kogu kestlikkuse valdkond koosneb kolmest osast: keskkonna, majanduse ja sotsiaalpoliitiline kestlikkus. (EVS 875-10)

Hinnang kinnistu kestlikkuse väärtsusele	
Kestlikkuse väärthus	Hindaja hinnangul järgitakse hinnataval varal kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid (tegemist on suhteliselt uue ja väga heas seisukorras korterelamu ja korteriga) ning hindaja hinnangul on vara kestlikkuse väärthus positiivne.

## 4. Turuülevaade

### 4.1. Majandusülevaade

PROGNOOS. Majandus on tõusu lävel<sup>2</sup>

Eesti Panga värske prognoosi kohaselt on kahe langusaasta järel paranenud tingimused majanduse kasvule pöördumiseks. Energia ja muu toorme hinnad on langenud, hinnatöös on aeglustunud ning inimeste ostujöud Eestis ja Euroopas on paranemas. Lisaks on Eesti ettevõtted aktiivselt tegelemas konkurentsivõime parandamisega. Selle aasta jooksul on oodata majanduse elavnemist, kuigi aasta koondtulemus jäääb möödunule veel alla. Järgmiseks kaheks aastaks prognoosib keskpank umbes 3% suurust majanduskasvu.

Tingimused majanduse kasvule pöördumiseks on paranenud. Eesti majandus on kahanenud kaks järgestikust aastat, mis on varasemate langustega võrreldes pikem ja vinduvam. Selle on tinginud üksteist võimendanud takistuste kuhjumine, mille osas on praeguseks siiski juba näha leevenemist või on leevenemine lähiajal suure töenäosusega juhtumas. Majandusaktiivsuse tõusule aitavad kaasa toormete ja energiakandjate hinnalangus varasemalt kõrgtasemetelt, tarneprobleemide vähenemine, euro soodsam vahetuskurss, aeglaseks muutunud hinnatöös ning oodatav Euroopa Keskpanga intressimäärade alanemine. Paranemise kursil jätkab ka inimeste ostujöud, mis ergutab tarbimiskulutusi ja majanduskasvu. Tööturu tugev vastupanuvõime senistele raskustele on majanduskasvu tekkele heaks pinnaseks, sest suure hõive ja madala töötuse korral jaguneb ostujöu tõus ja tarbimisvõime ühiskonnas ühtlasemalt.

Majandusaktiivsus suureneb, kuid aegamisi. Energiakriisi mõjude hääbumine ja inflatsiooni aeglustumine suurendab inimeste ostujöudu Eestis. Samad tegurid parandavad tarbijate ostujöudu ka välissturgudel, mis annab olulise panuse tugevalt kannatada saanud ekspordivõimaluste paranemisse. Samas oodatakse Euroopa majanduse jõulise matkasu alates järgmisest aastast. Eestit mõjutab lisaks ka see, et meie traditsioonilistel eksporditurgudel on seis keerukam kui Euroopas tervikuna, seda ennekõike Skandinaavias ja Saksamaal. Suur osa Eesti ettevõtete tootmisvõimsusest on nõrga nõndluse tõttu seisnud jõude, s.t majandusel on olemas potentsiaal ka väga tugevaks kasvukiirenduseks. Kuna see eeldaks hüpet ekspordis nõrga väliskeskonna kiuste, on siiski töenäolisem, et uus kasvutsükk on areneb vaoshoitult ja tugevamat majanduskasvu võib Eestis oodata alates 2025. aastast. Ekspordivõimalusi suurendab uutele turgudele sisenemine, millele ettevõtted on järjest enam röhku panemas, kuid ka need võimalused avanevad ajapikku.

Eesti ettevõtted tegelevad aktiivselt konkurentsivõime parandamisega. Ettevõtete hinnapõhine konkurentsivõime pole enam sama suure lõögi all kui aasta-kaks tagasi, ent ettevõtete kulubaas on siiski varasemaga võrreldes kõrgem. See nügib

<sup>2</sup> Eesti Panga majandusprognoos seisuga 26.03.2024

tootmist Eestis suurema tõhususe, aga ka innovatsiooni suunas, millega kõik ettevõtteid ilmselt kaasa minna ei suuda ja seetõttu jätkub tootmisressursside ümber paigutumine valdkondade ja ettevõtete vahel. Jätkunud on trend, kus inimesed vahetavad väga aktiivselt töökohti ja liikumine on toimunud valdkondadesse, millel läheb suhteliselt paremini. See näitab, et ettevõtjad on kohanenud ning suudavad luua uusi ja ahvatlevaid töökohti. Ühtlasi on see olnud üks põhjustest, mis on hõivel lasknud püsida majanduslangusest hoolimata. Lisaks sellele on hõivet säastnud ka töötundide vähenemine, mis on toimunud valdavalt töötajate omal soovil ja tööandjatel tuleb ka edaspidi hakkama saada muutunud tööaja eelistustega.

Riik on majanduslangust pehmendanud, kuid see on suurendanud eelarvepuudujääki. Valitsemissektor on eelarve puudujäägi suurendamisega lisانud majandusse täiendavalt raha, millest osa on ergutanud ka nõudlust ja piiranud majanduslanguse ulatust. Kui valitsuskoalitsioon jätkab praeguseks seadustatud maksumuudatustega varasemalt välja kujunenud kulutasejuures, siis süveneb eelarvepuudujääk ja stimuleerimise ulatus tuleval aastal veelgi. Seejuures kujuneb 2025. aasta majanduskasv eeldataval juba üsna kiireks ja sestap pole riigi täiendavat eelarvetuge majandusele enam vaja. Arvestades seni majanduskasvu takistanud põhiprobleemide olemust – raskustes ekspordituru, tarneraskused, kallis energia, osade ärimudelite lõppemine sõjaga seonduvalt, hinnapõhise konkurentsivõime kadu – siis neid probleeme täiendav riigipoolne kulutamine olulisel määral ei leevenda. Järjest enam töuseb aga päevakorda vajadus kahandada struktuurset ehk püsivaks kujunenud eelarvepuudujääki. Järgmistel aastatel on väljakutseks mitte ületada 3% puudujäägi piiri, mis lisaks riigirahanduse jätkusuutlikule rajale suunamise vajadusele läheks vastuollu ka Euroopa Liidu ühiste reeglitega. Fiskaaldistsipliini taastamine on oluline võla kuhjumise vältimiseks ja oluline on ka, et puudujäägist väljumi ne ehk fiskaalstiimuli eemaldamine toimiks viisil, mis ei kahjustaks majanduse kasvuvõimalusi.

Eesti Panga majandusprognoosi põhinäitajad:

	2022	2023	2024*	2025*	2026*
majanduse maht jooksevhindades (mld eurodes)	35,98	37,68	39,38	41,48	43,43
majanduskasv püsihindades (%)	-0,5	-3,1	-0,6	3,2	3,1
hinnatõus (%)	19,4	9,2	3,2	2,4	1,9
töötus (%)	5,6	6,4	7,6	7,2	6,8
keskmine brutopalk (eurodes)	1645	1832	1959	2049	2147
keskmise palga muutus (%)	11,7	11,4	6,9	4,6	4,8
eelarvetasakaal (% SKPst)	-0,8	-3,4	-3,2	-4,4	-3,5

\* Prognoos

Allikad: statistikaamet, Eesti Pank

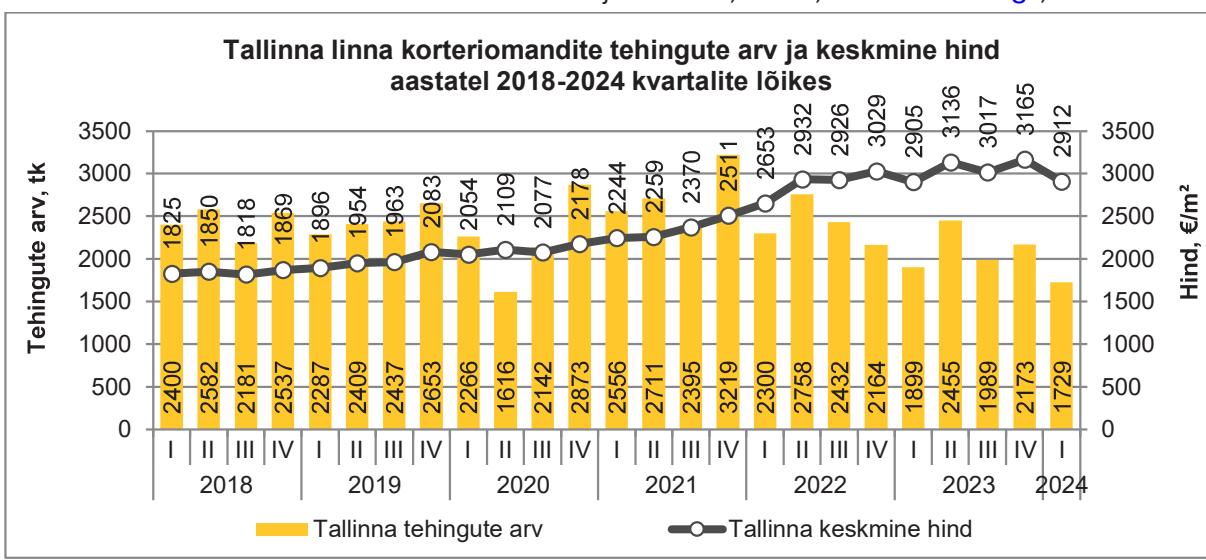
## 4.2. Harjumaa ja Tallinna korterituru ülevaade

2024. aasta algas Harjumaa elamuturul suhteliselt rahulikult, mis oli tingitud ühelpoolt tavapärasest hooajalisest madalseisust, aga teisalt ka juba varem alguse saanud turuosaliste küllaltki vähesest aktiivsusest.

Levinud arusaama müügihindade võimalikust langusest oli endiselt raske murda, sest sellist ootust ju toetasid jätkuv majanduslangus ja endiselt küllaltki kõrge intressikeskkond. Ja ometi kõigele sellele vaatamata püsisisid hinnad ikkagi samal tasemel, mis siis omakorda tähendab jätkuvat survet müügihindadele ka edaspidi, sest majanduskeskkond püsib kehv.

Laenuandjad piüüsid järjest enam toetada teinguni jõudmist pakkudes võidu parimaid laenutingimusi ning leevendades laenu saamise poliitikat. Pärvis oodatud mõju sellel veel ei tekkinud, sest teingute arvus kasvu täheldada ei olnud ja kasvas hoopis müügipakkumiste arv. Jõuliselt kasvas ka kodulaenu taotluste arv, mis viitab sellele, et teingute arv peaks nüüd sellel aastal hakkama kasvama ja sellega üheskoos peaks paranema ka kinnisvaraturu neelduvusvõime.

Tallinnas oli 2023.a. IV kvartali ja 2024.a. I kvartali võrdluses teingute arv languses. I kvartalis oli teingus 1729 korteriomandit, mida on kvartalite võrdluses umbes 20% vähem. Peamine erinevus kahe kvartali vahel oli tingitud teingu struktuurist, sest IV kvartalis mahtus väga suur hulk lõpumüük, s.h. uusarenduste müük, mida I kvartalis enam nii palju ei olnud. Kui vaadata teingute arvu langust linnaosade arvestuses, siis enim langes teingute arv nendes linnaosades, kus uusarendusi oli lähiminevikus kõige enam: Haabersti, Kristiine, Põhja-Tallinna linnaosa.



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas

Tehingute arvu muutus tõi kaasa ka keskmise hinna muutuse, kuid numbritesse süvendades võis järelledata, et tegemist oli tehingute struktuurist tingitud nähtusega. Aga konkreetsetelt samaväärsete ostu-müügitehingute võrdlemisel ei saanud olulist hinnamuutust kvartalite võrdluses tähdelda ehk hinnatase jäi kvartalite võrdluses samasuguseks.

Ometi jätkus turul ostjate seas ootus hindade langemiseks, sest kodumajapidamiste kindlustunne oli madal ja selle taustal oli vähe neid, kes suudsid ja tahtsid teha kinnisvara tehinguid.

**Korterite aritmeetiline keskmine ühikuhind 2024.a. I kv ja muutus vörreldes 2023.a. IV kv-ga:**

Haabersti 3154 €/m <sup>2</sup> -8%	Kesklinn 3510 €/m <sup>2</sup> -5%	Kristiine 3349 €/m <sup>2</sup> +2%	Lasnamäe 2389 €/m <sup>2</sup> +0%
Mustamäe 2500 €/m <sup>2</sup> -8%	Nõmme 2603 €/m <sup>2</sup> +3%	Pirita 2878 €/m <sup>2</sup> -4%	Põhja-Tallinn 3100 €/m <sup>2</sup> -14%

**Korterituru väljavõtted 2024.a. seisuga:**

- Tehingute arv on ajaloolisest keskmisest mõnevõrra madalam;
- Hinnalangus on peatunud, kahe kvartali võrdluses on see püsinud samal tasemel;
- Jätkub surve müügihindade langetamiseks;
- Euribori langus (või jutud sellest) toovad turule teatavat elavnemist;
- Müügivajadus teeb müüjad paindlikumaks;
- Aeg huwilisega esmakontaktist kuni ostuotsuse ja müügitehinguni on jätkuvalt suhteliselt pikk;
- Ostjatel on jätkuvalt põhjalikult kaalutletud ostuotsused;
- Stabiliseerunud hinnad hakkavad tooma kaasa rohkem selgust ja julgustama ostjaid ostuotsust langetama;
- Hinnakasvust suurem palgakasv parandab elamispindade ostujõudu, kuid üldine korteri taskukohasus püsib ajaloolisest keskmisest madalamal tasemel. Taskukohasemad on järelturu korterid, uued korterid on kõige vähem taskukohasemad;
- Üürikorterite pakkumiste maht kasvab;
- Uusarenduste turule siseneb rohkem arendajaid;
- Uute korterite pakkumiste maht kasvab, aga turu neelduvusvõime püsib endiselt tagasihoidlik;
- Uute korterite broneerimislepingute arv on umbes 10% uute korterite pakkumistest, mis on hoidmas uusarenduste turule tulekut ikkagi endiselt tagashoidlikuna.

**Nõudlus**

Nõudlus püsib suhteliselt madalal tasemel, mis oli suuresti tingitud euribori muutusest ning seda näitasid ka mõned nõudluse taastamiseks mõeldud lahendused. Näiteks püüti turul kõrge euribori mõju leevedanada erinevate viisidega: pakuti nullmarginaaliga laene, A-energiaklassiga varadele pakuti madalamana intressiga laene, Eesti Pank leevedas 1. aprillist laenuvõimekuse testimise tingimusi, pankadevahelised konkureerimised vähendasid marginaale jms.

Turuosaliste hinnangul avaldas mõju ka euribori stabiliseerumine ja selle kohatine langemine. Aasta teises pooles, kui euribor prognoside järgi allapoole liikuma hakkab, väheneb kodulaenu igakuine laenumakse, mis peaks mõjutama nõudlust positiivselt ehk tooma turule mingil määral ostjaid tagasi. Nõudluse paranemist peaks toetama ka palga kasv ehk

ostjöö taastumine, sest sissetulekute kasv on olnud kiirem võrreldes hindade kasvuga. Sedasi muutub ostja jaoks kinnisvara järk-järgult taskukohasemaks.

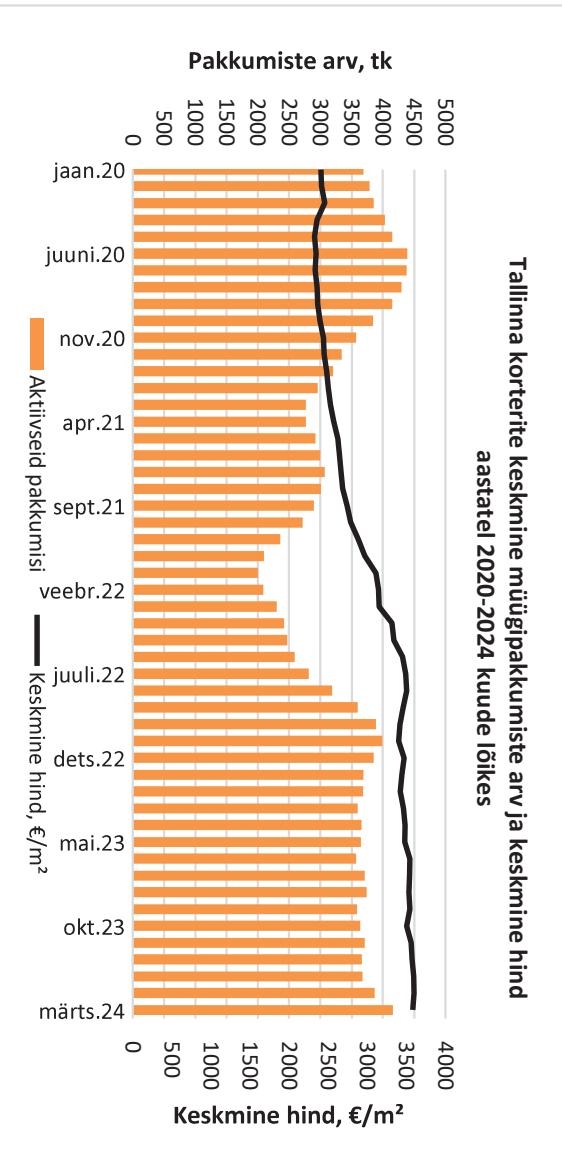
Ka laenuandjad eelistavad jätkuvalt tugeva maksevõimega, varasema hea maksækäitumisega, piisava omafinantseeringuga ja heas korras tagatisvaraga kliente.

Siiski jäab paraneva nõudlusega taustale ikkagi ebakindel majanduskeskkond, mis käesoleval aastal töötab tulla eelneva aastaga üsna sarnane. Järelkult üldistades võib käesolevaks aataks prognoosida küll nõudluse paranemist, aga kokkuvõttes jäab see ikkagi selgelt suhteliselt madalale tasemele. Näiteks nõudlust mõjutav ostujöö peaks prognooside kohaselt taastuma alles kolme aasta pärast.

### Pakkumine

Aasta algusest alates müügipakkumiste arv kasvas. Eelkõige oli seda tähdeldada kõrgema hinnaklassi varadega linnaosades, kus kasvumäärad olid kvartali võrdluses kohati kahekohalised ehk turule tuli pakkumist juurde rohkem võrreldes turu neelduvusvõimekusega.

Suhteliselt vähe ehk mõne protsendi jagu ülesse-allu muutus pakkumiste arv magalapirikonnas, kus pakutava kinnisvara hinnatase oli kogu pealimaa arvestuses keskmise või kohati keskmisest madalam. Kui siia juurde tuua võrdluseks ka magalapirikondade tehingute maht, siis võib siit järeldada, et magalapirikondadesse on tekkinud teatav stabiliseerumine, mida põhjus kainud majandus enam justkui oluliselt ei kõiguta. Seda toetab ka Ma-ameti tehingute statistika, kus nõ vanema elamufondi tehingute arv oli 2023.a. IV ja 2024.a. I kvartali võrdluses üsna sarnane.



Allikas: kinnisvaraportal kv.ee, Domus Kinnisvara

Jätkuvalt võis pidada ostjat selliseks, kes sai rohkem otsustada tehinguhinna üle, sest pakkumiste arv oli suurenenud ehk valikuvabadust erinevate varade vahel oli piisavalt. Hirm pakkumises olevast varast ilma jäädva oli ostjatel üsna väike. Siiski on oodata, et ostjate otsused peaksid teataval määral kiiremaks muutuma, sest pakkumishinnad on stabiliseerunud ja see on toonud kaasa mõningast selgust. See peaks mingil määral parandama varade likviidust ja ühes sellega peaks aeglustuma ka pakkumiste kasv.

### Maakonna korterid

Umbes veerand Harjumaa korterite tehingutes tehti väijaspool Tallinna ning sellise osakaaluga suhe on valitseenud küllaltki pikka aega. Kvartalite võndluses muutus tehingute arv -3% ehk I kvartalis tehti 558 korteri ostu-müügittehingut. Viimase kasvu oli täheldada ainult keskmisest jõukamates omavalitsustes nagu Rae ja Viimsi vallas, aga mujal omavalitsustes tehingute arv langes.

Tabel 1. Korteriomandite (eluruumide) tehingute arv Harjumaal 2024.a. I kvartalis võrreldes 2023.a. IV kvartaliga:

	Harku vald	Jõelähtme vald	Keila linn	Kiili vald	Kose vald	Lääne-Harju vald	Maardu linn	Raasiku vald	Rae vald	Saku vald	Saue vald	Viimsi vald
2024.a. I kv	30	35	49	39	9	55	35	9	120	19	53	68
Muutus, %	-46%	-17%	48%	-7%	-36%	-10%	-10%	-44%	45%	-39%	-23%	15%

Allikas: Maa-ameti tehingute statistika

Sarnaselt tehingute arvu langusega oli teatavat langust täheldada ka keskmistes hindades. Siiski jäi see kvartalite vahelises võrdluses kokkuvõtlikult -1%, ning tegelikkuses tähendas see hindade jäämist samale tasemele.

Tabel 2. Korteriomandite (eluruumide) keskmised hinnad Harjumaal 2024.a. I kvartalis võrreldes 2023.a. IV kvartaliga:

	Harku vald	Jõelähtme vald	Keila linn	Kiili vald	Kose vald	Lääne-Harju vald	Maardu linn	Raasiku vald	Rae vald	Saku vald	Saue vald	Viimsi vald
2024.a. I kv	2682	2908	1897	2916	1211	1004	1683	1782	2733	2456	2173	2653
Muutus, %	3%	16%	-24%	-1%	26%	20%	2%	-19%	2%	-6%	-7%	-10%

Allikas: Maa-ameti tehingute statistika

Pakkumiste arv sarnaselt Tallinnaga kasvas, kuid erinevalt pealinnast kasvas müügikuulutuste arv suhteliselt tagasihoidlikult. Töenäoliselt oli selle põhjuseks jätkuvalt parem hinna ja kvaliteedi suhe ehk väljaspool Tallinna oli kinnisvara taskukohasus parem.

Harjumaal on eelistatud elamupiirkonnad, mis jäävad nn kuldesse ringi ehk Tallinna ringtee mõjualasse, sest need on Tallinnast optimaalse autosõudu kaugusel (Loo, Lagedi, Jüri, Kiili, Saku, Saue, Laagri, Keila), samuti linnalähedased mereäärsed piirkonnad. Vähem on eelistatud maakonna äärealadele jäävad asulad, kus on ka hinnatase mõnevõrra madalam: Loksa, Paldiski, Kehra jt.

Uute korterite turg linna lähiümbruses sobib eelkõige neile, kes ei taha osta korterit magala piirkonda vanemasse elamusse, kuid kellel ei jätku finantsi linnas asuva uue korteri ostu jaoks. Seepärast on väljaspool linna ka populaarsemad piirkonnad jätkuvalt Viimsi ja Rae vald. Samuti Harku vald erinevate elukondlike arendustega.

### Uued korterid

Uute arendusprojektide turule toomine kogub üha enam hoogu. Uute korterite ehitamist alustati 2024.a. üllatuslikult suhteliselt aktiivselt, sest ainuüksi juba I kvartali ehitusmahud moodustasid 40% varasema aasta kogumahust. Sealjuures oli aktiivsem turupiirkond Tallinna linn, kus enim alustati 3-5-korruSeliste korterelamute püstitamisega ehk justkui turu hinnangul mitte väga kõrge riskiga arendusprojektidega. Väljaspool Tallinna domineerisid kuni 2-korruSeliste korterelamute ehitus ehk seal piirkonnas olid arendajad oluliselt riskikartlikumad.

Vahe väljastatud ehituslubade ja ehitamist alustatud teatiste vahel oli nii Tallinnas kui Harjumaal umbes kahekordne ehk ettevalmistusi ehitamiseks tehti rohkem võrreldes realse ehitamisega. Eriti paistis see silma 2023.a.-l, kui Tallinnas väljastati 2122 eluruumi ehitamise luba, aga alustati 1137 eluruumide ehitusega. Aga uute arendajate turule tulekuga selline trend koriks pöördus. I kvartalis alustatigi Tallinnas 459 uue eluruumi ja Harjumaal 54 uue eluruumi ehitamist.

Uute projektide toomist turule toetasid ehitushindade stabiliseerumine ning mõningane ehitushindade langus, sest materjalide hinnad vähenesid. Töenäoliselt siiski oluliselt ehitushind enam ei lange, sest seda mõjutab kasvav tööjõukulu.

Tabel 3. Ehitusloa saanud, kasutusse lubatud ja ehitamist alustatud uued eluruumid 2024 I kv seisuga:

	Tallinn				Harju maakond, v.a Tallinn			
	1-2-kor.krt.-elamud	3-5-kor.krt.-elamud	6-8-kor.krt.-elamud	9- ja enama kor.krt.-elamud	1-2-kor.krt.-elamud	3-5-kor.krt.-elamud	6-8-kor.krt.-elamud	9- ja enama kor.krt.-elamud
	2024 I kvartal	2024 I kvartal	2024 I kvartal	2024 I kvartal	2024 I kvartal	2024 I kvartal	2024 I kvartal	2024 I kvartal
Ehitus-luba	48	195	0	0	12	97	0	0
Ehitamist alustatud	0	388	71	0	34	20	0	0
Kasutus-luba	8	214	275	242	44	57	0	0

Allikas: Statistikaamet

2024. aastal uued turule tulnud projektid olid varasemaga võrreldes sama või olenevalt asukohast ka kõrgema pakkumishinnaga. Tallinna uusarenduse korteri keskmise pakkumishind oli I kvartalis ca 4600 € ehk umbes 200 kuni 600 €/m<sup>2</sup> arvestuses rohkem võrreldes 2023. aastaga. Aga seda saab jällegi pidada statistiliseks moonutuseks pakkumiste struktuuri tõttu – rohkem tuli pakkumisse Tallinna Keskkonna ja lähipiirkonna projekte, mis viisid keskmise hinna kõrgemaks.

Siiski oli jätkuvalt ka tingimisruumi, sest arendustegevus vajas laenuga finantseerimist, aga laenu saamiseks oli vaja ette näidata korterite võlaõiguslikke lepinguid. Müüke aitasid teha erinevad avalikud sooduskampaaniad, kus reklaamite hindade soodustusi 5000 - 59 000 € ja sealjuures madalaid sissemakseid. Selle taustal siis olenevalt arendaja valmidusest ja ostukliendi küsimisoskusest võisid soodustused olla ka veel varjatud kujul (tasuta lisandusid panipaik, parkimiskohad või köögimööbel).

Selline lähenemine tõi uusarendusturule teatavat elavnemist ning uute korterite laojääl püsis vaatamata suhteliselt paljude arendajate lisandumisele küllaltki stabiilsena ning turu üha paranev needuvusvõime hoidiski laojäagi kasvutrendi tagasihoidlikuna. Domus Kinnisvara andmetel oli 2024.a. alguse seisuga Tallinnas pakkumisel umbes 2200 uut korterit. Kui võtta arvesse, et viimastel aastatel oli ostu-müügitihingute andmete põhjal uusarenduse müügitempo keskmiselt ca 300 korterit kuus, siis oleks viimaste aastate turutempo püsimisel selline laojääl turul realiseeritav umbes 7 kuuga. Siiski tuleb arvestada, et analüüs kaostamise hetkeks on turg taastuvas faasis, kus uusarenduste müügitempo on varasemast oluliselt aeglasem.

Uusarenduste müügilikviidsus jäi endiselt tublisti allapoole ülal toodud keskmist. Tallinnas oli uute korterite ostu-müügitihingute arv (VÖL lepingud) keskmiselt umbes 100 korterit kuus ehk olemasolevat laojäiki jätkuks sellise tempo püsimisel umbes 1,8 aastaks.

Broneerimislepingute arv püsis ka 2024.a. alguses jätkuvalt madalal. Suhteliselt madal broneeritud korterite arv on püsinud lähiminevikus pikalt ning pakkumismahtude kasvamisega ei ole kasvanud broneeritud korterite arv. Kui arvestada, et pakkumiste maht kasvab, aga broneeringute maht püsib stabiilselt madalal, siis võib sellest järeltada, et potentsiaalsed ostjad on veel väga kaalutlevad ning teevalt otsuseid keskmiselt pikema ajaperioodi jooksul. Pikenenud broneerimislepingute sõlmimise aeg võib mõjutada projektide ehitamise alustamise aega, sest reeglina soovivad laenuandjad näha 20-30% mahus eelmüüki (VÖL), misjärel otsustatakse projekti finantseerida.

#### Prognoos:

Tehinguhindade osas on tähdeldada juba mõningast aega teatavat stabiilsust ning eks ole ka hindade languse põhjuseid jäänud vähemaks. Turul paraneb vara taskukohasus, turuosalised prognoosid euribori langust, „hapude laenude“ osakaal on senimaani püsinud väga madalal ja kõige selle taustal on kodumajapidamised suutnud hakata taas sääste koguma. Need on küllaltki olulised näitajad hindade kujundamisel ning soosivad ka tehingute arvu kasvu.

Eelneva tõttu võib pidada tõenäoliseks, et tänastest tehingute arvu tasemest me enam läbi ei vaju ja pigem üldise majanduskeskkonna paranemisega saame oodata tehingute arvu kasvu. Arusaadavatel põhjustel ei saa kasv olla väga suur, sest näiteks euribori langust 2,5-3%-ni ehk ostjate jaoks vastuvõetavale tasemele, on oodata alles 2024. II p.a.-l. Siiski on tõenäoline, et selline euribori tase toob turule tagasi pigem vähe ostjaid.

Prognooside kohaselt võib Eesti majandus käesoleva aasta sees kasvule, mis avaldab otseselt mõju ka kinnisvaraturule. Ning kui ka seekord on ajalool kombeks korduda, siis on suur tõenäosus, et pikki kinnisvaraturu langusperiood on selleks koriks jäänud selja taha ning oleme jõudnud oma kinnisvaraturuga taastuvasse faasi.

### Korterite üüriturg

Huvi korterite üürimise vastu püsis keskmisest madalamal tasemel nii Tallinnas kui ka ülejäänu Harju maakonnas. Korterite pakkumiste arv oli aasta alguse seisuga umbes 1800 ühikut, mis lähiminevikuga võrreldes kasvas. Kui 2023.a. alguses pakkumiste maht vähenes, sest kasvanud euribori mõju tõttu vähenes inimeste kindlustunne uut kodu soetada ja alternatiivina valiti üürikorter, siis 2024.a. lähenedes üüripakkumiste arv jälle kasvas. Üheks põhjuseks võis pidada müüdava vara likviidsust ehk kui omaniku soovitud müügihinda ei olnud ostja nõus tasuma ehk korterit ei saadud müüdud, siis suunati korter ürile. Üüripakkumiste arvu võis toetada ka arendajate otsus suunata valminud korterelamud üüritule ehk mingil hetkel tekkis pakkumisse suhteliselt palju kallima üürihinnaga kortereid.

Statistiliselt pakkumiste hind 2023.a. III kvartalist alates langes ning 2024.a. algusest alates vähenesid kõige populaarsemate üürikorterite hinnad ehk 2- ja 3-toaliste korterite hinnad. Üürihindasid survestasid suhteliselt suur valik üürikortereid ja sealjuures pigem tagasihoidlik huvi. Töenäoliselt olid mitmed omanikud ülepakkumiste tõttu sattunud majanduslikult keerulisse olukorda, sest kõrge euribor ei võimaldanud pikajalist vakantsust, sest korteriga seotud laen vajas teenindamist. Sedasi oldigi kiiremini valmis üürihindasid langetama.

Kuivõrd ürniku hoidmine on tänases majanduskeskkonnas keskmisest riskantsem, siis lisaks sellele peab omanik arvestama ka vara oodatava tootlusega, mis kindlasti nendel korteritel, mis said soetatud 2021-2023, on oluliselt kehvem võrreldes nende korteritega, mille ostuperiood oli enne 2021. aastat. Seega püsib jätkuvalt madal huvi osta üürikorterit investeerimiskorteriks.

Enim on üürikortereid oli pakkumisel Tallinna linnas, kus pakkumiste maht oli umbes 2000. Oma osakaaluga domineerivad selgelt magalapiirkonnad, hinnaliidritena aga Keskkinnas ja Põhja-Tallinna Keskkinnapoolsed asumid.

Tabel 4. Tallinna Keskkinnas üürikorterite hinnad

KESKKINNA ÜÜRIKORTERITE HINNAD		
	Keskmises seisukorras	Väga heas seisukorras
1-toaline	250-350	350-600
2-toaline	380-500	550-900
3-toaline	500-750	800-1200
4-toaline	750-900	990-3500

Allikas: Domus Kinnisvara

Likviidsed objektid ehk turuosaliste poolt eelistatud üürikorterid olid eelkõige korralikult hooldatud või uute korterelamute väga heas seisukorras korterid. Jätkuvalt on üürikorteri puhul lisaks hinnale oluline asukoht, panipaik, parkimise võimalus ja soodsad kõrvakulud. Mida madalamad on korteri kommunalkulud, seda rohkem ollakse nõus selle korteri eest üri maksmi. Sellest tulenevalt on üüritulul hinnatud korterid uutes korterelamutes, mis on vanadest elamutest energiasäästlikumad. Eelistatakse heas seisukorras möbleeritud kortereid, esmatähtis on köögimööbli olemasolu koos tehnikaga. Boonuseks on ka muu mööbel (diivan, riidekapid, voodid, pesumasin jne), mis küll ei anna üürihinnas palju võitu, kuid kiirendab ürniku leidmise protsessi.

Kehvemas seisus korterite vastu oli huvi mõnevõrra madalam, sest üürilised eelistavad elada parematest tingimustes. Viimase tõttu on kehvema seisukorraga korterite vakantsuse osakaal kõikidest vakantsetest korteritest suhteliselt suur.

Korterite üüriturul pakuvad arvestatavat konkurentsi lühiajaliseks majutuseks möeldud külaliskorterid. Üldiselt on seda liiki varade puhul tegemist uusarenduste kootseisu jäava tootega, kui osa korterelamust on ehitatud mitteeluruumideks. Selliseid lahendusi on erinevate osakaaludega üle Tallinna. Näiteks on levinud, et külaliskorterid paiknevad madalamatel korrustel, aga on ka mõni arendus, kus nende osakaal on pea pooles ulatuses. Seoses uusarenduste turule tuleku vähinemisega on ka külaliskortereid tulnud turule võrreldes varasemaga suhteliselt vähem. Erandiks on mõned vanemad büroohooned, mis teadlikult ehitatakse ümber külaliskorteriteks, sest büroopinnana kasutamine ei ole enam majanduslikult otstarbekas.

Valik lähiminevikus läbiviidud külaliskorterite arendusi on järgmises tabelis:

Asukoht	Üürikorterid	Valmimisaeg
Mustamäe, Laki tn 24 „Laava apartments“, arendaja Scandium	121 krt, 12-21,8 m <sup>2</sup> , rent alates 349€/kuus	2019
Kesklinn, Narva mnt 40 „Avangard“, arendaja Scandium	81 krt, 16 lofti, 11-25 m <sup>2</sup> , rent alates 575 €/kuus	2019
Kesklinn, Juurdeveo tn 25c „Depot House“, arendaja Koidu Ehitus	73 krt, 14,2-25,9 m <sup>2</sup> , rent alates 400 €/kuus	2019

Mustamäe, Kadaka tee 78d „Newtoni Studiod“ arendaja Scandium	90 krt, 15-25 m <sup>2</sup> , rent alates 410 €/kuus	2020
Lasnamäe, Katusepapi tn 16 „Icon Plaza“	34 krt, 20-50 m <sup>2</sup> , rent alates 400 €/kuus	2020
Mustamäe, Akadeemia tee 32b, „Campus House by Larsen“	130 majutustuba, 15-25 m <sup>2</sup> , rent alates 450 €/kuus	2021
Haabersti, Õismäe tee 175, „Rocca House“	100 majutustuba, 15-25 m <sup>2</sup> , rent alates 450 €/kuus	2021
Mustamäe, Laki tn 24/2, „Magma“	121 majutustuba, 16-25 m <sup>2</sup> , rent alates 399 €/kuus	2023

Allikas: Domus Kv andmebaas, avalikud kinnisvaraportalid ja külaliskorterite koduleheküljed

Huvi siiski külaliskorterite vastu püsib. Laenuandjad on püüdnud viia külaliskorteri laenu hinna võimalikult sarnaseks eluaseme laenuga ja kui arvestada juurde käibemaksu tagasi küsimise võimalus, kui ostjaks on ettevõte, siis on külaliskorter suhteliselt hea investeering võrreldes eluruumi investeeringuga.

**Üürituru prognoos:** Investeeringud üürikorteritesse töenäoliselt püsivad madalal senikaua, kuni ei ole võimalust üürihindasid oluliselt tõsta, et sellega hüvitada kasvanud intressimäärad ja sellega seotud kulud. Kui varasemalt oli erinevate hinnangute kohaselt uutest korteritest üüriinvesteeringute osakaal 20-30%, siis 2023. aastal oli see alla 10%.

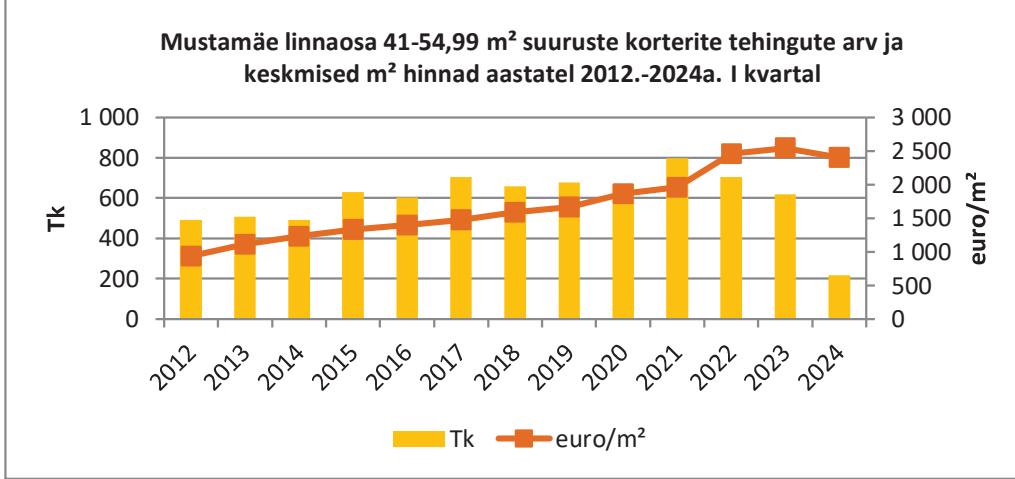
Käesoleval aastal võib prognoosida, et üürikorterite ostjate osakaal võib mingil määral kasvada, aga jäab kokkuvõttes endiselt madalale tasemele. Kasvu võib soosida langev euribor, mis aitab parandada varaga seotud tootlust.

Riskid madala tootluse juures sunnivad otsima uusi lahendusi kõrgema tootluse leidmiseks ja seda siis alternatiivsete investeeringute või vara parema tootestamisega<sup>3</sup>. Viimane võib anda veel rohkem hoogu külaliskorterite turule tulekule (näiteks vanade hoonete ümberehitamisega üürikorteriteks), sest ajalooliselt on sellised tooted oma omadustest tõttu andnud elamispindadega võrreldes suhteliselt paremat tootlust. Ka on nad näidanud läbi kobarkriiside suhteliselt head täituvust.

#### Mustamäe linnaosa 41-54,99 m<sup>2</sup> suurused korterid

Mustamäe linnaosas on nõudlus hinnatava varaga sarnase suurusega varade vastu kõrge. Suurim teingute arv on Mustamäe asumis, selle põhjusena võib välja tuua, et seal on paneelelamute arv suurem kui teistes asumites. 41-54,99 m<sup>2</sup> näol on tegemist kõige kõrgema teingute arvuga pindala vahemikuga, sest neid on paneelelamutes kõige rohkem ning ka nõudlus on nendele suurem nii elamispinnana kui ka investeeringuna. Enamjaolt on tegemist 2-toaliste korteritega. Sellise pindalaga korteritega on alates 2016. aastast tehtud 600-700 teingut aastas, see number on eelmise kümnendi algusega võrreldes peaaegu kahekordistunud. Sarnaselt teingute arvule, on ka ruutmeetri hinnad iga-aastaselt kasvanud, kasvu suuruseks üle 100 €/m<sup>2</sup> aastas. Kasvu põhjuseks võime pidada nii uusarenduste mahu suurenemist üldisest teingute arvust, kui ka järelturu korterite hinnakasvu. 2023. aastal on märgata hindade stabiliseerumist ja käesoleval aastal mõningast hinna langust. Hinnatavaga sarnaste korterite teingusummad jäävad valdavalt vahemikku 140 000 € - 190 000 € sõltuvalt vara asukohast, suurusest, seisukorras jm teguritest. I kvartali seisuga on tehtud 218 teingut, keskmise hinnaaga 2404 €/m<sup>2</sup>.

Mustamäe linnaosa korteriturgu illustreerib allolev joonis:



Allikas: Maa-amet

<sup>3</sup> Tootestamine – olemasolevast tootetest majanduslikult atraktiivsema toote kujundamine

## 4.2.1. Müügitihingud

Hindaja on analüüsitud korterite müügitihinguid, mis paiknevad Haabersti linnaosas hinnatava vara lähipiirkonnas paiknevates ehituslikult vanemates karterelamutes. Välja on toodud 2- ja 3-toaliste karteritega tehtud tehingud, mille eluruumi pinna suurus on valdavalt vahemikus 51 – 53 m<sup>2</sup>:

Asum	Tehingu aeg	Hind, €	Hind, €/m <sup>2</sup>	Eluruumi pind, m <sup>2</sup>	Lisainformatsioon
Mustamäe lo Kadaka asum Põõrise tn 12	aprill 2024	157 500	3469	45,4	14/14, väga heas seisukorras karterelamu (2019), väga heas seisukorras 2-toaline karter, kohtkindel mööbel olemas, kaugküte, 1 kindel parkimiskohat parkimismajas, panipaik, rödu
Mustamäe lo Kadaka asum Põõrise tn 20	veebr 2024	160 000	3524	45,4	7/14, väga heas seisukorras karterelamu (2016), heas/väga heas seisukorras 2-toaline karter, kohtkindel mööbel olemas, kaugküte, 1 kindel parkimiskohat parkimismajas, panipaik, rödu
Mustamäe lo Kadaka asum Põõrise tn 14	jaan 2024	157 000	3060	51,3	6/14, väga heas seisukorras karterelamu (2020), väga heas seisukorras 2-toaline karter, kohtkindel mööbel olemas, kaugküte, 1 kindel parkimiskohat parkimismajas, panipaik, rödu
Mustamäe lo Kadaka asum Mäepealse tn 24	nov 2023	164 000	4110	39,9	4/6, heas/väga heas seisukorras karterelamu (2011), heas seisukorras 2-toaline karter, kohtkindel mööbel olemas, kaugküte, 1 kindel väliparkimiskohat, olemas panipaik, rödu
Mustamäe lo Kadaka asum Mäepealse tn 29	okt 2023	190 000	3711	51,2	2/6, väga heas seisukorras karterelamu (2020), väga heas seisukorras 2-toaline karter, kohtkindel mööbel olemas, kaugküte, 1 kindel väliparkimiskohat, olemas panipaik, rödu
Mustamäe lo Kadaka asum Põõrise tn 14	okt 2023	155 000	3437	45,1	4/14, väga heas seisukorras karterelamu (2020), heas/väga heas seisukorras 2-toaline karter, kohtkindel mööbel olemas, kaugküte, 1 kindel parkimiskohat parkimismajas, olemas panipaik, rödu

Allikas: Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaas ja Domus Kinnisvara andmebaas

Eelnevas tabelis rõhutatult väljatoodud tehinguid on kasutatud võrdlusmeetodi protseduuris hinnatava vara turuväärtuse hindamiseks.

4.2.2. Turustatavuse analüüs<sup>4</sup>

Hinnatava vara lõppkasutajad	Vara potentsiaalne ostja on iseseisvat elu alustav noorpaar, tudeng, üüriinvestor
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Kindel töökoht ja sissetulek olemas, soov elada uuemas elamurajoonis. Isikud, kes ostavad esimest elamispinda või vahetavad eluaset Tallinnas
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid täielikult: karter asub keskmiselt hinnatud piirkonnas, uues karterelamus, karter on väga heas seisukorras, olemas on rödu, parkimiskohat ning panipaik. Kohalikul elamuturul on nõutud sellise suurusega ja olemusega karterid
Kui suur osa lõppkasutajatest soovib hinnatavat vara	Raske konkreetselt välja tuua, pigem keskmise osa ostjatest
Kui suur osa lõppkasutajatest on võimalised hinnatavat vara soetama	Raske konkreetselt välja tuua, pigem keskmise osa on võimalised hinnatavat vara soetama
Konkureeriv pakkumine turul	Hinnatava varaga sarnane pakkumisinfo on toodud punktis 4.2.3
Müügiperiood	Keskmised müügiperioodid on sarnastel varadel kuni 6 kuud
Müügihinnad	Järgneva poolaasta jooksul olulist hinnatöusu ei prognoosita
Alternatiivsed kasutused	Majanduslikult alternatiivsed kasutusfunktsioonid puuduuvad

<sup>4</sup> Turustatavuse analüüs on EVS 875 Vara hindamise standardi nr 10 „Andmete kogumine ja analüüs, vara ülevaatus“ järgi kohustuslik turuanalüüs osa. Standardi järgi on turustatavuse analüüs protsess, mille käigus uuritakse, kuidas konkreetne vara neeldub, st kui pikalt jooksul vara müükakse või renditakse oodatavates turutingimustes. See põhineb hinnatava vara turusegmendi turu-uuringul. Turustatavuse analüüs lisab turuanalüüs kasutajale turu dimensiooni, uurides seega nõudluse ja konkureeriva pakkumise vahekorda hinnatava vara turusegmendis objektiivselt.

#### 4.2.3. Pakkumine

Kinnisvaraportaali [www.kv.ee](http://www.kv.ee) andmetel on hindamise hetkel Mustamäe linnaosa ehituslikult uuemates korterelamutes (ehit. alates 2010) pakkumises ca 55 2-toalist korterit. Pakkumishinnad on vahemikus 149 000 – 207 000 eurot ja sõltuvad hoone vanusest, korteri seisukorras, paiknemisest, samuti kohtkindla mõõbli, parkimiskohade ja panipaiga olemasolust.

Toome välja suuremast kinnisvaraportaalist [www.kv.ee](http://www.kv.ee) mõned pakkumised samaväärsete varadega:

KIRJELDUS	TUBE	PIND	LISATUD	HIND	
 1 / 21	★1	Tallinn, Mustamäe, Heli tn 7	2	46 m <sup>2</sup>	207 000 € 4 500 €/m <sup>2</sup> Kuumakse 1 010 €
 1 / 32	★1	Tallinn, Mustamäe, Kuklase tn 16	2	54.7 m <sup>2</sup>	199 900 € 3 654 €/m <sup>2</sup> Kuumakse 975 €
 1 / 42		Tallinn, Mustamäe, Kadaka, Kadaka tee 145	2	49.1 m <sup>2</sup>	195 000 € 3 971 €/m <sup>2</sup> Kuumakse 951 €
 1 / 34	★1	Tallinn, Mustamäe, Põõrise tn 7	2	45.4 m <sup>2</sup>	187 000 € 4 119 €/m <sup>2</sup> Kuumakse 912 €
 1 / 31		Tallinn, Mustamäe, Kadaka, Põõrise tn 5	2	49 m <sup>2</sup>	172 500 € 3 520 €/m <sup>2</sup> Kuumakse 841 €
 1 / 15	★1	Tallinn, Mustamäe, Põõrise tn 18	2	49.3 m <sup>2</sup>	172 000 € 3 489 €/m <sup>2</sup> Kuumakse 839 €



## Tallinn, Mustamäe, Karsti tn 7

## RÖDUGA KORTER MUSTAMÄEL, KARSTI ELAMURAJOONIS!

Korras 2/9, Korteriomand, paneelmaja, ehitusaasta 2014, renoveeritud, induktisoonil pliit, ...  
Muugile on tulnud armas kahetoaline korter Mustamae-Nõmme piiril. Korter asub ...

2 57.5 m<sup>2</sup> 1 p tagasi 169 900 €  
2 955 €/m<sup>2</sup>

Kuumakse 829 €



## ★ 2 Tallinn, Mustamäe, Põõruse tn 20

## RÖDUGA KORTER MUSTAMÄEL, KARSTI ELAMURAJOONIS!

Korras 7/14, Korteriomand, kivimaja, ehitusaasta 2017, uus, elektripliit, vann, ...  
2-toaline korter (49.3 m<sup>2</sup>) asub väga hinnatud piirkonnas Tallinnas Põõruse ...  
Kliendipäev: N 06.06 17:30-19:30

2 49.3 m<sup>2</sup> 165 000 €  
3 347 €/m<sup>2</sup>

Kuumakse 805 €



## Tallinn, Mustamäe, Põõruse tn 22

## MOODNE RÖDUGA KODU TORNMAJA KÖRGEL KORRUSEL

Korras 12/14, Korteriomand, ehitusaasta 2016, uus, keraamiline pliit, dušš, keskküte, ...  
Korter kahetoaline korter 14-kordse tornmaja 12-ndal korrusel. Kõrgelt rõõtul ...

Korteri plaaniga

2 45.4 m<sup>2</sup> 163 000 €  
3 590 €/m<sup>2</sup>

Kuumakse 795 €



## Tallinn, Mustamäe, Põõruse tn 3-38

## SOODUSHINNAD LEIAD KODULEHELT!

Korras 7/12, Korteriomand, paneelmaja, ehitusaasta 2023, uus, dušš, uus torustik, ...  
Vaata kampaania korterieluid kodulehelt <https://poorise.uusmaa.ee> Hind sisalda ka ...

2 45.4 m<sup>2</sup> 160 000 €  
3 524 €/m<sup>2</sup>

Kuumakse 781 €



## Tallinn, Mustamäe, Põõruse 7

## SISUSTUS, PANIPAIA JA KINDEL KOHT PARKIMISMAJAS HINNAS!

Korras 4/12, Korteriomand, kivimaja, ehitusaasta 2021, uus, keraamiline pliit, keskküte, ...  
Tegemist on kaasaeigse, väikse ja ökonomise koduga arenemas Põõruse elurajoonis. ...

2 45 m<sup>2</sup> 159 000 €  
3 533 €/m<sup>2</sup>

Kuumakse 776 €



## Tallinn, Mustamäe, Põõruse tn 3-47 (Broneeritud)

## SOODUSHIND 152 950€ KEHTIB KUNI 24.06.2024!

Korras 8/12, Korteriomand, paneelmaja, ehitusaasta 2023, valmis, dušš, keskküte, rõõt ...  
Vaata kampaania korterieluid kodulehelt <https://poorise.uusmaa.ee> Hind sisalda ka ...

2 45.4 m<sup>2</sup> 152 900 €  
3 368 €/m<sup>2</sup>

Kuumakse 746 €



## Tallinn, Mustamäe, Põõruse tn 3-14

## SOODUSHIND 149 000€ KEHTIB KUNI 24.06.2024!

Korras 3/12, Korteriomand, paneelmaja, ehitusaasta 2023, uus, dušš, uus torustik, ...  
Hind sisalda ka panipaika ja parkimiskohta! Vaata kampaania korterieluid kodulehelt ...

2 45.1 m<sup>2</sup> 149 000 €  
3 304 €/m<sup>2</sup>

Kuumakse 727 €



Hinnatav vara ei ole väärtsuse kuupäeva seisuga hindajale teadaolevalt avalikus müügipakkumises.

Rõhutame, et eelpool toodud varade puhul on tegemist pakkumishindadega, mitte müügihindadega. On olemas võimalus, et pakkumishinnad avaliku müügi käigus oluliselt langevad või enampakkumise tingimustes töusevad. Seepärast leiame, et leitud turuväärtuse ning pakkumishindade otsene võrdlemine ei suurenda leitud tulemuse täpsust.

#### 4.3. Parim kasutus

**Vara parim kasutus:** Hindamisstandard defineerib vara parimat kasutust kui vara kõige tõenäolisemalt kasutust, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ja mille tulemusena hinnatava vara omandab kõrgeima väärtsuse (EVS 875-1).

Hinnatava korteriomandi parim kasutus on kasutamine eluruumina, kuna on füüsiliselt võimalik (antud asjaolu toetab eluruumide olemasolu), vajalikult põhjendatud (alternatiivsed kasutused puuduvad), õiguslikult lubatav (antud asjaolu toetab hinnatava vara juriidiline sihtostarve), finantsmajanduslikult otstarbekas (piirkonnas on nõudlust analoogsete korteriomandite vastu) ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtsuse. Hindaja hinnangul hinnataval varal õiguslikult alternatiivne kasutus puudub.

### 5. Hindamine

#### 5.1. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted

Turuväärtuse hindamisel kasutatakse võrdlusmeetodit, sest hinnatava varaga sarnaste varade sektoris tehakse valdavalt ostu-müügi tehtinguid.

Võrdlusmeetod (sales comparison approach) põhineb analüüsil, mille aluseks on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdud varadega. Võrdluse käigus korrigeeritakse müüdud varade hindu, pidades silmas tehtingust ja varast tulenevaid erisusi, ning hinnatakse hinnatava vara väärtsus. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: võimalik ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui võrdlemisel aluseks olevad tehtingud on tehtud vaba turu tingimustes ja võrdluse käigus toimuv erisuste arvesse võtmine tugineb turuinformatsioonile (EVS 875-11).

Võrdlusmeetodi eelised seisnevad selles, et ta põhineb piirkonna tegelikel hindadel, võtab arvesse tegelikku nõudlust ja pakkumist ning on lihtsalt mõistetav ja põhjendatav.

#### 5.2. Turuväärtuse hinnang

Turuväärtust hinnatakse hinnatava vara ja hiljuti müüdud sarnaste varade võrdlemise alusel. Seejuures kasutatakse Maa-ameti maaregistri tehtingute andmebaasi ja Domus Kinnisvara tehtinguinfot.

Võrdlustehingute valikul lähtutakse sellest, et analüüsitav vara oleks eri võrdluselementide osas hinnatava varaga võimalikult sarnane ja et müügitehing oleks tehtud vaba turu tingimustes väärtsuse kuupäeva suhtes võimalikult hiljuti ja sarnases turusituatsioonis.

Võrdlustehinguteks on hindaja valinud punktist 4.2.1 toodud järgmised tehtingud:

Asum	Tehingu aeg	Hind, €	Hind, €/m <sup>2</sup>	Eluruumi pind, m <sup>2</sup>	Lisainformatsioon
Mustamäe lo Kadaka asum Põörise tn 12	aprill 2024	157 500	3469	45,4	14/14, väga heas seisukorras korterelamu (2019), väga heas seisukorras 2-toaline korter, kohtkindel mööbel olemas, kaugküte, 1 kindel parkimiskohat parkimismajas, panipaik, rödu
Mustamäe lo Kadaka asum Põörise tn 20	veebr 2024	160 000	3524	45,4	7/14, väga heas seisukorras korterelamu (2016), heas/väga heas seisukorras 2-toaline korter, kohtkindel mööbel olemas, kaugküte, 1 kindel parkimiskohat parkimismajas, panipaik, rödu
Mustamäe lo Kadaka asum Põörise tn 14	jaan 2024	157 000	3060	51,3	6/14, väga heas seisukorras korterelamu (2020), väga heas seisukorras 2-toaline korter, kohtkindel mööbel olemas, kaugküte, 1 kindel parkimiskohat parkimismajas, panipaik, rödu

Allikas: Maa-ameti maaregistri tehtingute andmebaas ja Domus Kinnisvara

Hindamisel võrdlusmeetodil kasutame tabelis väljatoodud tehtinguid, kuna need on hinnatava varaga kõige paremini võrreldavad. Ülejäänuid tehtinguid ei ole kasutatud, sest tegemist on mõnevõrra väiksema eluruumi pinnaga korteriga või ajaliselt vanemate tehtingutega.

Valitud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korrigeerime võrdlustehinguid iseloomustavaid parameetreid. Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava vara mingi parameetri erinevus võrdlustehingu turuväärtust.

Võrdlustehingute valik ja kohandamise põhimõtted	
Võrdlustehingute valik	Hindamisel võrdlusmeetodil kasutame hinnatavaga sarnase turupiirkonna sarnaste varadega tehtud tehinguid
Selgitused võrdlustehingute osas	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kõik võrdlusvarad on müüdud tavapärase müügiprotsessi käigus;</li> <li>Välja toodud hinnad on tarbijate jaoks lõpphinnad ja elukondliku vara turul on peamiselt tehingute osapoolteks eraisikud, mistõttu võetakse võrdlustehingute tehinguhindadeks tabelist toodud lõpphinnad. Asjaolu, kas müüja oli kohustatud käibemaksu tehingu summa pealt tasuma või mitte, lõpptarbijat jaoks müügihinda ei mõjuta</li> </ul>
Võrdlusühiku valik <sup>5</sup>	Võrdlusühikuks valime korteri $m^2$ hinna (€), kuna antud vara liigi puhul iseloomustab see turu toimemehhanisme kõige paremini
Võrdluselementide valik <sup>6</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Ajaline kohandus</b> – turusituatsiooni muutus vörreldavate varade müügiaja ja hinnatava vara väärtsuse kuupäeva vahel. Antud juhul ei ole olulist muutust täheldada. Võrdluselementideks on lisaks tehingu ajale valitud järgmised enim vara väärtsust mõjutavad tegurid: <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Asukoht</b> – varade hinda mõjutab piirkonna sisene asukoht, kaugus keskusest, kaugus merest, infrastruktuuri olemasolu, piirkonna maine, juurdepääs, lähiümbruse hoonestus, haljastus, müratase jne. Antud juhul on varad samaväärsed.</li> <li><b>Ruumide seisukord</b> – hinnavahe kvaliteediklasside vahel on ca 5-25%, samuti mõjutab hinda kvaliteetse kohtkindla mööbli olemasolu. Kohandatud on võrdlusvara nr 2.</li> <li><b>Eluruumi pind</b> – mastaabiefekt ehk väiksema eluruumi pinnaga vara pinnaühiku hind on kõrgem vörreldes suurema eluruumi pinnaga vara pinnaühiku hinnaga. Antud juhul on varad samaväärsed ning tegemist on informatiivse reaga tabelis.</li> <li><b>Paiknemise korras / korruste koguarv</b> – kuni 14-korruseliste liftiga korterelamute puhul on kõrgematel korrustel paiknevad korterid kõrgemalt hinnatud. Antud juhul on kohandatud võrdlusvarasid nr 2 ja 3, kuna nende akendest avanevad vaated vastasmajadele.</li> <li><b>Parkimistingimused</b> – kindla parkimiskoha olemasolu lisab varale väärtsust. Siseparkimiskohad on kõrgemalt hinnatud kui väliparkimiskohad. Hindajale teadaolevalt on hinnatava vara turupiirkonnas väliparkimiskohtade maksumus ca 4000 – 6000 eurot ja parkimismajas olevate parkimiskohtade maksumus ca 6000 – 10 000 €. Teostatud on faktilised kohandused köikidele võrdlusvaradele.</li> <li><b>Rödu/ Iodža</b> – rödu/ iodža olemasolu on turuväärtust suurendav tegur. Suurema röduga/terrassiga korterid on kõrgemalt hinnatud. Antud juhul on varad samaväärsed ning tegemist on informatiivse reaga tabelis.</li> </ul> </li> </ul> <p>Muid parameetreid ei ole võrdluselementidena vaadeldud, sest nende osas on hinnatav vara vördlustehingutega samaväärne või ei ole need turuväärtuse kujunemisel tähtsad. Üldjuhul rakendatakse kohandusi täpsusega 5%, kuid kui turg seda toetab ja on võimalik rahalise arvutustega põhjendada, on võimalik rakendada ka kohandusi täpsusega, mis on väiksemad kui 5%.</p>

Võrdlustabel:

	HINNATAV VARA	VÖRDLUSTEHINGUD		
		1	2	3
Tehinguhind:	Kohandamisel lähtutu tehingu $m^2$ hinnast	157 500 €	160 000 €	157 000 €
$m^2$ hind:		3469 €	3524 €	3060 €
Tehingu aeg:	juuni 2024	apr 2024	veebr 2024	jaan 2024

<sup>5</sup> Võrdlusühik on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades leitakse vara väärtsus võrdlusmeetodil. Tavaliselt on võrdlusühikuks ühik, mida kasutatakse turul kauplemisel, pidades silmas konkreetse toote, turusegendi ja -piirkonna eripärasid (EVS 875-11)

<sup>6</sup> Võrdluselement on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mida kasutatakse kohandamisel ja mille valikul lähtutakse selle olulisusest vara väärtsuse kujunemisel (EVS 875-11)

	HINNATAV VARA	VÖRDLUSTEHINGUD		
		1	2	3
		samaväärne	samaväärne	samaväärne
Vördlus hinnatava varaga		0%	0%	0%
Ajaldamine		3469 €	3524 €	3060 €
<b>Ajaldatud m<sup>2</sup> hind:</b>				
<b>Asukoht:</b>	Mustamäe lo, Kadaka asum, Põõrise tn 5-61	Mustamäe lo, Kadaka asum, Põõrise tn 12	Mustamäe lo, Kadaka asum, Põõrise tn 20	Mustamäe lo, Kadaka asum, Põõrise tn 14
Vördlus hinnatava varaga		samaväärne	samaväärne	samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
<b>Ruumide seisukord:</b>	väga hea, kohtkindel mööbel olemas	väga hea, kohtkindel mööbel olemas	hea/väga hea, kohtkindel mööbel olemas	väga hea, kohtkindel mööbel olemas
Vördlus hinnatava varaga		samaväärne	kehvem	samaväärne
Kohandus		0%	5%	0%
<b>Eluruumi pind, m<sup>2</sup>:</b>	49,3	45,4	45,4	51,3
Vördlus hinnatava varaga		samaväärne	samaväärne	samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
<b>Paiknemise korras / korruste koguarv:</b>	11/12 (avar vaade)	14/14 (avar vaade)	7/14 (vaade vastasmajale)	6/14 (vaade vastasmajale)
Vördlus hinnatava varaga		samaväärne	kehvem	kehvem
Kohandus		0%	5%	5%
<b>Hoone seisukord ja ehitusaasta:</b>	väga hea, ehit. 2021	väga hea, ehit. 2019	väga hea, ehit. 2016	väga hea, ehit. 2020
Vördlus hinnatava varaga		samaväärne	samaväärne	samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
<b>Parkimistingimused:</b>	1 kindel väliparkimiskoh	1 kindel parkimiskoh parkimismajas	1 kindel parkimiskoh parkimismajas	1 kindel parkimiskoh parkimismajas
Vördlus hinnatava varaga		parem	parem	parem
Kohandus		-2%	-2%	-2%
<b>Rödu / Iodža:</b>	rödu 4,3 m <sup>2</sup>	rödu 4,7 m <sup>2</sup>	rödu 4,7 m <sup>2</sup>	rödu 4,3 m <sup>2</sup>
Vördlus hinnatava varaga		samaväärne	samaväärne	samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
<b>Kohandused kokku:</b>		-2%	8%	3%
<b>Kohandatud m<sup>2</sup> hind:</b>		3400 €	3806 €	3152 €
<b>Kohanduste absoluutvääruste summa:</b>		2%	12%	7%
Osakaalud	100%	40%	25%	35%
<b>Kaalutud kohandatud m<sup>2</sup> hind:</b>		1360 €	952 €	1103 €
<b>Kaalutud kohandatud keskmise m<sup>2</sup> hind:</b>	3415 €			
<b>Turuväärtus:</b>	168 347 €			

Turuväärtuse hindamisel kasutame kaalutud keskmist, kuna varasid on kohandatud erineval määral ning kaalumisel saab arvesse võtta kohandamisel tekinud erinevusi. Võrreldes aritmeetilise keskmisega annab see usaldusväärsema tulemuse. Kaalude andmisel lähtutakse sellest, et suurem kaal antakse vähem kohandatud teingutele ja väiksem kaal rohkem kohandatud teingutele. Selle üle otsustatakse kohanduste absoluutvääruste summa põhjal.

Seega saame hinnatava vara turuväärtuseks väärtsuse kuupäeva seisuga vördlusmeetodil 168 347 € ehk ümardatult **168 000 €, s.o. 3408 €/m<sup>2</sup> korteri eluruumi pinna arvestuses.**

## 6. Hindamistulemus

Kõike eelnevad arvesse võttes ning tuginedes hindajatele teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on Domus Kinnisvara hinnangul aadressil **Harju maakond, Tallinn, Mustamäe linnaosa, Põõsae tn 5 – KORTER 61** asuva korteriomandi **(2-toaline korter)** turuväärtus väärthus kuupäeval

**168 000 (ükssada kuuskümmend kaheksa tuhat) eurot.**

Vara on keskmise likviidsusega, keskmiseks müügiperioodi pikkuseks väärthus kuupäeva turusituatsioonis võib hinnatud turuväärtuse juures prognoosida kuni 6 kuud. Hindamistulemuse täpsuseks hindame  $\pm 5\%$ . Hindamistulemus sisaldab käibemaksu, kui müüjal on seadusest tulenevalt kohustus lisada vara võõrandamisel käibemaks. Hindamistulemusele ei lisandu käibemaksu.

## Lisa 1. Fotod

Vaated kinnistule ja korterelamule



Korterelamu trepikoda



Esik



Wc-vannituba



Avatud köögiga elutuba, rödu



Magamistuba



Panipaik nr P-61



Parkimiskohd



Allikas: hindaja.info

## Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Registriosa:

Registriosa number	20036050
Kinnistusosakond	Tartu kinnistusosakond
Eriomand	KORTER 61
Korteriühistu registrikood	80600565

### I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

#### Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	<a href="#">78405:502:0263</a>	Elamumaa 100%, Harju maakond, Tallinn, Mustamäe linnaosa, Põõsise tn 5.	1935 m <sup>2</sup>	30.08.2021 kinnistamisavalduse alusel registriosa avatud kinnistu 26521701 jagamisel korteriomanditeks 12.10.2021. Kohtunikuabi Jaan Unt	kehtiv

493/38454 mõttelist osa kinnisajast ja eriomandi ese eluruum nr KORTER 61. Teised sama kinnisaja korteriomandid nr 20030050, 20030150, 20030250, 20030350, 20030450, 20030550, 20030650, 20030750, 20030850, 20030950, 20031050, 20031150, 20031250, 20031350, 20031450, 20031550, 20031650, 20031750, 20031850, 20031950, 20032050, 20032150, 20032250, 20032350, 20032450, 20032550, 20032650, 20032750, 20032850, 20032950, 20033050, 20033150, 20033250, 20033350, 20033450, 20033550, 20033650, 20033750, 20033850, 20033950, 20034050, 20034150, 20034250, 20034350, 20034450, 20034550, 20034650, 20034750, 20034850, 20034950, 20035050, 20035150, 20035250, 20035350, 20035450, 20035550, 20035650, 20035750, 20035850, 20035950, 20036150, 20036250, 20036350, 20036450, 20036550, 20036650, 20036750, 20036850, 20036950, 20037050, 20037150. Eriomandi ese ja sisu vastavalt 30.08.2021 eriomandi kokkuleppele ja selle osaks olevale hoonejaotusplaanile.

Korteriomanike kokkulepe röduude kasutamise kohta vastavalt käesoleva (30.08.2021.a.) lepingu punktile 4.1; kokkulepe erikasutusõiguste kohta vastavalt käesoleva (30.08.2021.a.) lepingu punktile 5.1. ja lepingu lisaks olevatele Põõsise tn 5 -1. korruse plaanile (panipaigad). Korteriomandi igakordsele omanikule kuuluv erikasutusõiguse ese (panipaik), mis on -1. korruse plaanil (panipaigad) tähistatud tähega P ja vastava eriomandi eseme nr-ga 61.

2	Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservitut kinnistule nr: 26522001. Tähtajatu ja tasuta teeservitut vastavalt käesoleva (05.08.2021.a.) lepingu punktile 3.1.	30.08.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 13.10.2021. Kohtunikuabi Jaan Unt	kehtiv
3	Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservitut kinnistule nr: 26522001. Tähtajatu ja tasuta reaalservitut (parkimisservitut) parkimiskoha nr 157 kasutamiseks vastavalt 28.10.2021.a lepingu punktile 4.1. ning lepingu lisaks olevale plaanile.	28.10.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 10.11.2021. Kohtunikuabi Sigrid Orumets	kehtiv

### II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
2	Ühisomanikud Olga Turõgina (isikukood 47904152263), Vassili Turõgin (isikukood 37712292236)	28.10.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 10.11.2021. Kohtunikuabi Sigrid Orumets	kehtiv

### III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1	Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks kasutusõiguse alal elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses vastavalt 17.09.2013 lepingu punktile 3. ja lepingu lisaks olevale plaanile. Kaaskoormatud kinnistud nr 20030050, 20030150, 20030250, 20030350, 20030450, 20030550, 20030650, 20030750, 20030850, 20030950, 20031050, 20031150, 20031250, 20031350, 20031450, 20031550, 20031650, 20031750, 20031850, 20031950, 20032050, 20032150, 20032250, 20032350, 20032450, 20032550, 20032650, 20032750, 20032850, 20032950, 20033050, 20033150, 20033250, 20033350, 20033450, 20033550, 20033650, 20033750, 20033850, 20033950, 20034050, 20034150, 20034250, 20034350, 20034450, 20034550, 20034650, 20034750, 20034850, 20034950, 20035050, 20035150, 20035250, 20035350, 20035450, 20035550, 20035650, 20035750, 20035850, 20035950, 20036050, 20036150, 20036250, 20036350, 20036450, 20036550, 20036650, 20036750, 20036850, 20036950, 20037050, 20037150.	Sisse kantud registriossa 26521701 28.09.2013; siia üle kantud 30.08.2021 kinnistamisavaluse alusel sisse kantud 12.10.2021. Kohtnikuabi Jaan Unt	kehtiv
2	Isiklik kasutusõigus aktsiaselts Tallinna Soojus (registrikood 10026398) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus kaugküttevõrgu ja kaevude omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja kasutamiseks kasutusõiguse alal laiusega 2 meetrit mölemale pool torustikke piirava äärmise torustiku isolatsioonil välispinnast sisuga vastavalt 18.03.2016.a. sõlmitud lepingu punktidele 3. ja 4. ning eelpool nimetatud lepingu lisaks olevale plaanile. Kaaskoormatud kinnistud nr 20030050, 20030150, 20030250, 20030350, 20030450, 20030550, 20030650, 20030750, 20030850, 20030950, 20031050, 20031150, 20031250, 20031350, 20031450, 20031550, 20031650, 20031750, 20031850, 20031950, 20032050, 20032150, 20032250, 20032350, 20032450, 20032550, 20032650, 20032750, 20032850, 20032950, 20033050, 20033150, 20033250, 20033350, 20033450, 20033550, 20033650, 20033750, 20033850, 20033950, 20034050, 20034150, 20034250, 20034350, 20034450, 20034550, 20034650, 20034750, 20034850, 20034950, 20035050, 20035150, 20035250, 20035350, 20035450, 20035550, 20035650, 20035750, 20035850, 20035950, 20036050, 20036150, 20036250, 20036350, 20036450, 20036550, 20036650, 20036750, 20036850, 20036950, 20037050, 20037150.	Sisse kantud registriossa 26521701 24.03.2016; siia üle kantud 30.08.2021 kinnistamisavaluse alusel sisse kantud 12.10.2021. Kohtnikuabi Jaan Unt	kehtiv
3	Isiklik kasutusõigus Aktsiaselts Telset (registrikood 10098483) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus elektroonilise sidevõrgu majandamiseks kaitsevööndi ulatuses vastavalt 15.01.2019 lepingu punktile 3. ja lepingu lisaks olevale plaanile. Kaaskoormatud kinnistud nr 20030050, 20030150, 20030250, 20030350, 20030450, 20030550, 20030650, 20030750, 20030850, 20030950, 20031050, 20031150, 20031250, 20031350, 20031450, 20031550, 20031650, 20031750, 20031850, 20031950, 20032050, 20032150, 20032250, 20032350, 20032450, 20032550, 20032650, 20032750, 20032850, 20032950, 20033050, 20033150, 20033250, 20033350, 20033450, 20033550, 20033650, 20033750, 20033850, 20033950, 20034050, 20034150, 20034250, 20034350, 20034450, 20034550, 20034650, 20034750, 20034850, 20034950, 20035050, 20035150, 20035250, 20035350, 20035450, 20035550, 20035650, 20035750, 20035850, 20035950, 20036050, 20036150, 20036250, 20036350, 20036450, 20036550, 20036650, 20036750, 20036850, 20036950, 20037050, 20037150.	Sisse kantud registriossa 26521701 22.01.2019; siia üle kantud 30.08.2021 kinnistamisavaluse alusel sisse kantud 12.10.2021. Kohtnikuabi Jaan Unt	kehtiv

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
4	Isiklik kasutusõigus Aktsiaselts TTP (registrikood 10093511) kasuks. Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus elektripaigaldise (kaablid ja kilp) majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses vastavalt käesoleva (05.08.2021.a.) lepingu punktile 3.2. ja lepingu lisaks olevale Pöörise tn 5 elektripaigaldise plaanile. III jao kannetel nr 4 ja 5 on üks ja sama järjekoh. Kaaskoormatud kinnistud nr 20030050, 20030150, 20030250, 20030350, 20030450, 20030550, 20030650, 20030750, 20030850, 20030950, 20031050, 20031150, 20031250, 20031350, 20031450, 20031550, 20031650, 20031750, 20031850, 20031950, 20032050, 20032150, 20032250, 20032350, 20032450, 20032550, 20032650, 20032750, 20032850, 20032950, 20033150, 20033250, 20033350, 20033450, 20033550, 20033650, 20033750, 20033850, 20033950, 20034050, 20034150, 20034250, 20034350, 20034450, 20034550, 20034650, 20034750, 20034850, 20034950, 20035150, 20035250, 20035350, 20035450, 20035550, 20035650, 20035750, 20035850, 20035950, 20036150, 20036250, 20036350, 20036450, 20036550, 20036650, 20036750, 20036850, 20036950, 20037050, 20037150.	Sisse kantud registriossa 26521701 30.08.2021; siia üle kantud 30.08.2021 kinnistamisavaluse alusel sisse kantud 12.10.2021. Kohtunuabi Jaan Unt	kehtiv
5	Isiklik kasutusõigus Aktsiaselts TTP (registrikood 10093511) kasuks. Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus elektripaigaldise (elektri reservtoite kaablid) majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses vastavalt käesoleva (05.08.2021.a.) lepingu punktile 3.3. ja lepingu lisaks olevale Pöörise tn 5 elektri reservtoite plaanile. III jao kannetel nr 4 ja 5 on üks ja sama järjekoh. Kaaskoormatud kinnistud nr 20030050, 20030150, 20030250, 20030350, 20030450, 20030550, 20030650, 20030750, 20030850, 20030950, 20031050, 20031150, 20031250, 20031350, 20031450, 20031550, 20031650, 20031750, 20031850, 20031950, 20032050, 20032150, 20032250, 20032350, 20032450, 20032550, 20032650, 20032750, 20032850, 20032950, 20033050, 20033150, 20033250, 20033350, 20033450, 20033550, 20033650, 20033750, 20033850, 20033950, 20034050, 20034150, 20034250, 20034350, 20034450, 20034550, 20034650, 20034750, 20034850, 20034950, 20035050, 20035150, 20035250, 20035350, 20035450, 20035550, 20035650, 20035750, 20035850, 20035950, 20036150, 20036250, 20036350, 20036450, 20036550, 20036650, 20036750, 20036850, 20036950, 20037050, 20037150.	Sisse kantud registriossa 26521701 30.08.2021; siia üle kantud 30.08.2021 kinnistamisavaluse alusel sisse kantud 12.10.2021. Kohtunuabi Jaan Unt	kehtiv

## IV jagu - HÜPOTEEGID

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1	Hüpoteek summas 119 925,00 eurot Swedbank AS (registrikood 10060701) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. 28.10.2021 kinnistamisavaluse alusel sisse kantud 10.11.2021. Kohtunuabi Sigrid Orumets	119 925,00 EUR		kehtiv

Asutus: Domus Kinnisvara Vahendus OÜ

Nimi: Jane Jürgenson

Kuupäev: 31.05.2024 16:33:52

Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](#).

## Lisa 3. Ehitisregistri väljavõte

## 12-korraseline korterelamu (EHR kood 120857076)

## Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise aadress	Harju maakond, Tallinn, Mustamäe linnaosa, Põõsae tn 5
Ehitisregistri kood	120857076
Ehitise liik	Hoone
Ehitise seisund	Olemas
Ehitise nimetus	12-korraseline korterelamu
Omandi liik	kinnisasi
Esmane kasutusaasta	
Esmase kasutuselevõtu aasta on oletuslik	

## Ehitise kasutamise otstarbed

Näitaja	EHR andmed
Kasutamise otstarve, eluruumi pind (m <sup>2</sup> )	Muu kolme või enama korteriga elamu (11222) 3 845,4
Eluruumide pind kokku	3 845,4
Mitteeluruumide pind kokku	0,0

**Ehitise mõõtmed**

<b>Näitaja</b>	<b>EHR andmed</b>
Ehitisealune pind (m <sup>2</sup> )	521,3
Maapealse osa alune pind (m <sup>2</sup> )	521,3
Köetav pind (m <sup>2</sup> )	4 788,0
Suletud netopind (m <sup>2</sup> )	4 788,0
Üldkasutatav pind (m <sup>2</sup> )	915,4
Tehnopind (m <sup>2</sup> )	27,2
Maapealsete korruste arv	12
Maa-aluste korruste arv	1
Kõrgus (m)	38,8
Absoluutne kõrgus (m)	50,2
Pikkus (m <sup>2</sup> )	28,3
Laius (m)	21,2
Sügavus (m)	1,1
Maht (m <sup>3</sup> )	18 402,0
Maapealse osa maht (m <sup>3</sup> )	17 084,0

**Ehitise konstruktsioonid ja materjalid**

<b>Näitaja</b>	<b>EHR andmed</b>
Vundamendi liik	madalvundament
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjali liik	monneeritav raudbetoon; monoliitne raudbetoon
Välisseina liik	mitmekihiline raudbetoonpaneel
Välisseina välisviimistluse materjali liik	betoon
Vahelagede kandva osa materjali liik	monneeritav raudbetoon
Katuse ja katuslagede kandva osa materjali liik	monneeritav raudbetoon
Katusekatte materjali liik	bituumen või PVC plaat või rullmaterjal

## Ehitise tehnilised näitajad

Näitaja	EHR andmed																																
Elektrisüsteemi liik	võrk																																
Veevarustuse liik	võrk																																
Kanalistasiooni liik	võrk																																
Soojusvarustuse liik	kaugküte																																
Soojusallika liik	puudub; kaugküte																																
Energiaallika liik	puudub																																
Ventilatsiooni liik	soojustagastusega ventilatsioon; mehaaniline väljatömme																																
Jahutussüsteemi liik																																	
Võrgu- või mahutigaas																																	
Liftide arv	2																																
61	<table><tr><td>Ehitise osa tüüp</td><td>Eluruum</td></tr><tr><td>Sissepääsu korrus</td><td>11</td></tr><tr><td>Ehitise kuju, kus hooneosa asub</td><td>1: 12-korraseline korterelamu</td></tr><tr><td>Hooneosa aadress</td><td>Harju maakond, Tallinn, Mustamäe linnaosa, Põõrise tn 5-61</td></tr><tr><td>Ehitise osa pind (m<sup>2</sup>)</td><td>49,3</td></tr><tr><td>Köetav pind (m<sup>2</sup>)</td><td>49,3</td></tr><tr><td>Rödude ja lodžade pind (m<sup>2</sup>)</td><td>4,3</td></tr><tr><td>Tubade arv</td><td>2</td></tr><tr><td>Köökide arv</td><td></td></tr><tr><td>Avatud köökide arv</td><td>1</td></tr><tr><td>Tualettruumi liik</td><td>vesiklosett</td></tr><tr><td>Pesemisvõimaluse liik</td><td>vann/dušš</td></tr><tr><td>Gaasipaigaldis</td><td>puudub</td></tr><tr><td>Soojusvarustuse liik</td><td>kaugküte</td></tr><tr><td>Soojusallika liik</td><td></td></tr><tr><td>Energiaallika liik</td><td></td></tr></table>	Ehitise osa tüüp	Eluruum	Sissepääsu korrus	11	Ehitise kuju, kus hooneosa asub	1: 12-korraseline korterelamu	Hooneosa aadress	Harju maakond, Tallinn, Mustamäe linnaosa, Põõrise tn 5-61	Ehitise osa pind (m <sup>2</sup> )	49,3	Köetav pind (m <sup>2</sup> )	49,3	Rödude ja lodžade pind (m <sup>2</sup> )	4,3	Tubade arv	2	Köökide arv		Avatud köökide arv	1	Tualettruumi liik	vesiklosett	Pesemisvõimaluse liik	vann/dušš	Gaasipaigaldis	puudub	Soojusvarustuse liik	kaugküte	Soojusallika liik		Energiaallika liik	
Ehitise osa tüüp	Eluruum																																
Sissepääsu korrus	11																																
Ehitise kuju, kus hooneosa asub	1: 12-korraseline korterelamu																																
Hooneosa aadress	Harju maakond, Tallinn, Mustamäe linnaosa, Põõrise tn 5-61																																
Ehitise osa pind (m <sup>2</sup> )	49,3																																
Köetav pind (m <sup>2</sup> )	49,3																																
Rödude ja lodžade pind (m <sup>2</sup> )	4,3																																
Tubade arv	2																																
Köökide arv																																	
Avatud köökide arv	1																																
Tualettruumi liik	vesiklosett																																
Pesemisvõimaluse liik	vann/dušš																																
Gaasipaigaldis	puudub																																
Soojusvarustuse liik	kaugküte																																
Soojusallika liik																																	
Energiaallika liik																																	

Allikas: riiklik ehitisregister, 31.05.2024

**Lisa 4. Väljavõtted lepingutest ja plaanidest****TALLINNA NOTAR KADRI PAPPEL**NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU  
REGISTRI NUMBER

2595

**KINNISTU JAGAMINE KORTERIOMANDITEKS  
ERIKASUTUSÖIGUSE KOKKULEPE PANIPAIKADE KOHTA  
KORTERIOMANIKE KOKKULEPE RÖDUDE KASUTAMISE  
KOHTA**

JA

**AVALDUS KORTERIÜHISTU KANDMISEKS  
KORTERIÜHISTUTE REGISTRISSE**

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja töestanud Tallinna notar Kadri Pappel notaribüroos Tallinnas Tartu mnt 2 kolmekümnendal augustil kahe tuhande kahekümne esimesel aastal (30.08.2021.a.) ning selles notariaalaktis osaleja on

Aktiaselts TTP, registrikood 10093511, aadress Tallinn Mähe tee 1 (e-posti aadress: [ntp@ntp.ee](mailto:ntp@ntp.ee)), edaspidi nimetatud Omanik, mille esindajana tegutseb notariaalaktile lisatud volikirja alusel Rainis Nagel, isikukood 37504304221, kelle isik on notariaalakti töestajale tuntud.

Osaleja soovib notariaalakti töestamist alljärgnevas:

**1. KINNISTUSRAAMATU SEIS**

1.1. Korteriomanditeks jagatavaks kinnistuks on kinnistusregistri registriosa nr 26521701 kantud kinnistu (edaspidi nimetatud Kinnistu), mille kohta avatud kinnistusregistri registriosa andmed on:

1.1.1. *Esimeses jaos (kinnistu koosseis)* – katastriüksus katastritunnusega 78405:502:0263, asukohaga Harju maakond Tallinn Mustamäe linnaosa Põõrise tn 5, pindalaga 1935 m<sup>2</sup>, sihotstarbega elamumaa (100%);

1.1.2. *Teises jaos (omanik)* – Omanik;

1.1.3. *Kolmandas jaos (koormatised ja kitsendused)* –

1.1.3.1. (1) Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks kasutusõiguse alal elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses vastavalt 17.09.2013 lepingu punktile 3. ja lepingu lisaks olevale plaanile;

1.1.3.2. (2) Isiklik kasutusõigus aktiaselts Tallinna Soojus (registrikood 10026398) kasuks. Tähtajatu

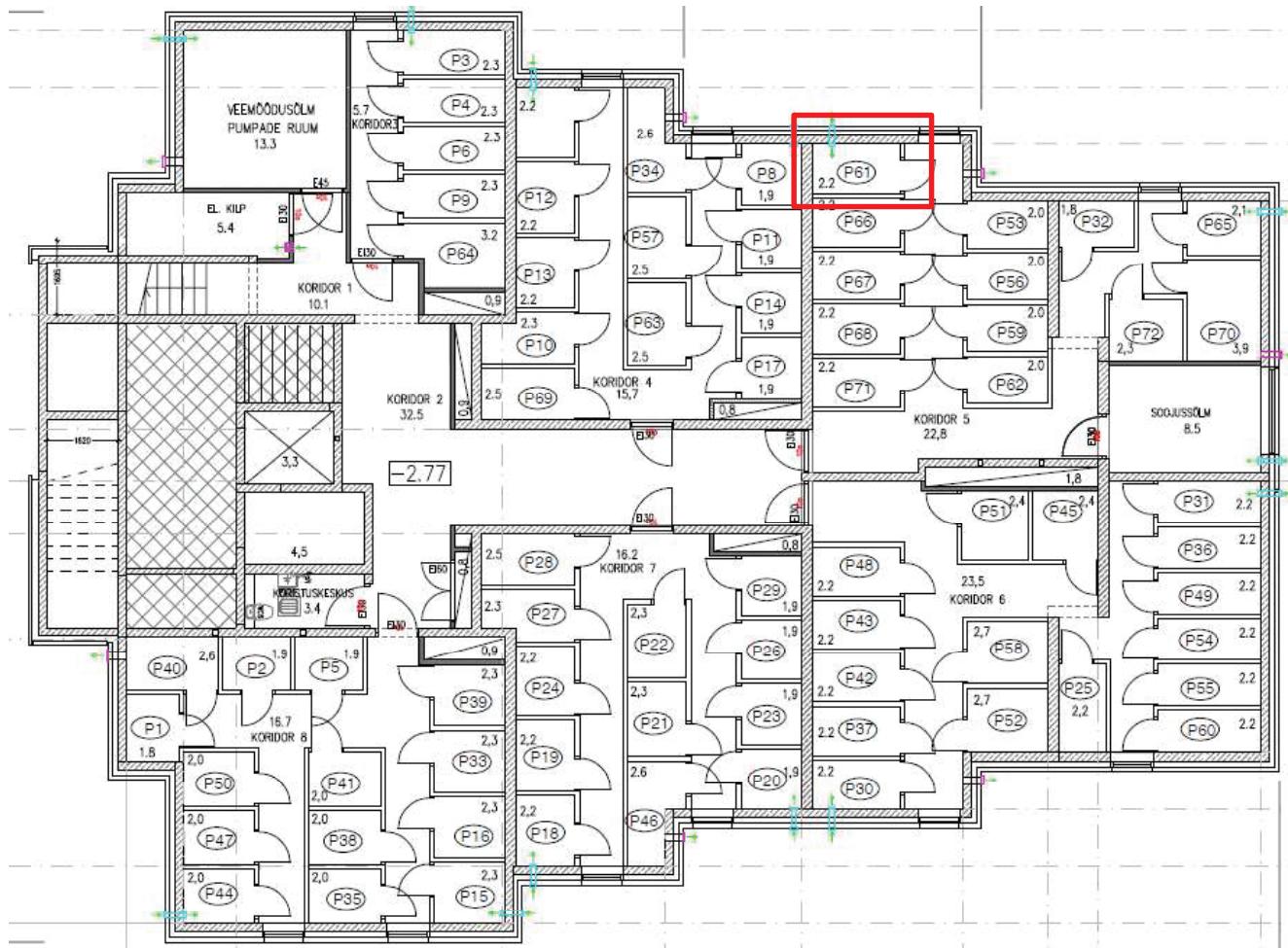
#### 4. KORTERIOMANIKE KOKKULEPE RÖDUDUDE KASUTAMISE KOHTA

- 4.1. Tallinnas Mustamäe linnaosas Pöörise tn 5 korterelamu rödud jäävad selle korteriomandi igakordse omaniku ainukasutusse, mille eriomandi esemega need ehituslikult ühendatud on.
- 4.2. Omanik soovib kanda korteriomanike kokkuleppe kinnitusraamatusse korteriomandite registriosade esimestesse jagadesse.
- 4.3. Omanik avaldab korteriomanike kokkuleppe tehinguväärtuseks kümme tuhat eurot (10 000 €).

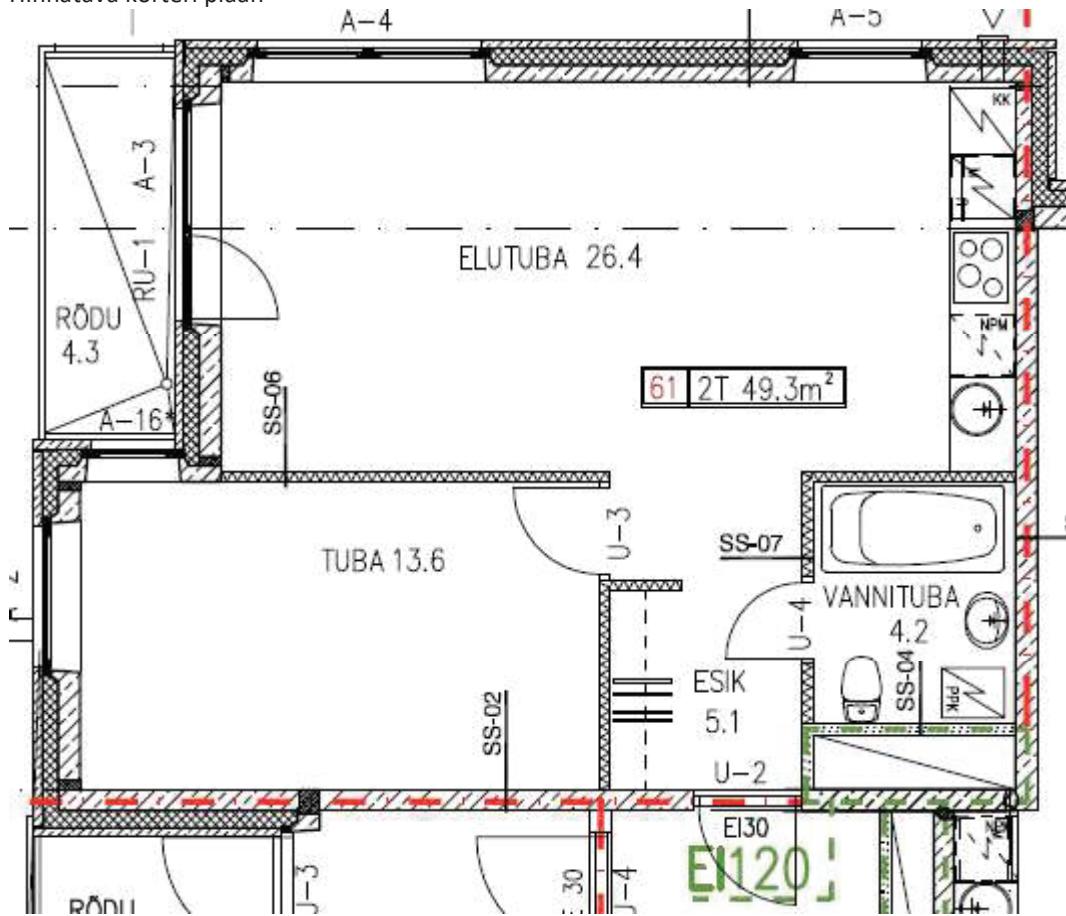
#### 5. ERIKASUTUSÖIGUSE KOKKULEPE PANIPAIADE KOHTA

- 5.1. Tallinnas Mustamäe linnaosas Pöörise tn 5 asuvate korteriomandite igakordsete omanike erikasutusse jäävad hoone -1. korrusel paiknevad panipaigad selliselt, et iga korteriomandi erikasutuses on panipaik, mis on -1. koruse plaanil tähistatud tähega P ja vastava eriomandi eseme nr-ga.
- 5.2. Omanik soovib kanda erikasutusöiguse kokkuleppe kinnitusraamatusse korteriomandite registriosade esimestesse jagadesse.
- 5.3. Omanik avaldab käesolevas lepingupunktis sisalduva erikasutusöiguse kokkuleppe tehinguväärtuseks seitsekümmend kaks tuhat eurot (72 000 €).

Panipaikade plaan – hinnatava korteri juurde erikasutusöigusega kuuluv panipaik on hindaja poolt esile tõstetud punase raamiga



Hinnatava korteri plaan



Allikas: kinnistusregister

**TALLINNA NOTAR KADRI PAPPEL**NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU  
REGISTRIFI NUMBR.

2358

**REAALSERVITUUDI SEADMINE  
JA  
ISIKLIKE KASUTUSÖIGUSTE SEADMINE**

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja töestanud Tallinna notar Kadri Pappel notaribüroos Tallinnas Tartu mnt 2 viiendal augustil kahe tuhande kahekümne esimesel aastal (05.08.2021.a.) ning selles notariaalaktis osalejad on

Aktsiaseelts TTP, registrikood 10093511, aadress Tallinn Mähe tee 1 (e-posti aadress: [tp@tp.ee](mailto:tp@tp.ee)), edaspidi nimetatud Omanik, mille esindajana tegutseb notariaalaktile lisatud volikirja alusel Rainis Nagel, isikukood 37504304221, kelle isik on notariaalakti töestajale tundud.

Osaleja soovib notariaalakti töestamist alljärgnevas:

**1. KINNISTUSRAAMATU SEIS**

**1.1. Isiklike kasutusöigustega koormatavaks kinnistuks on kinnistusregistri registriossa nr 26521701 kantud kinnistu, mille kohta avatud kinnistusregistri registriosa andmed on:**

**1.1.1. Esimeses jaos (kinnistu koosseis) – katastriüksus katastritunnusega 78405:502:0263, asukohaga Harju maakond Tallinn Mustamäe linnaosa Põõrise tn 5, pindalaga 1935 m<sup>2</sup>, sihotstarbega elamumaa (100%);**

**1.1.2. Teises jaos (omanik) – Omanik;**

**1.1.3. Kolmandas jaos (koormatized ja kitsendused) –**

**1.1.3.1. (1) Isiklik kasutusöigus tähtajaga 50 aastat Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Isiklik kasutusöigus elektrivõrgu majandamiseks kasutusöiguse alal elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses vastavalt 17.09.2013 lepingu punktile 3. ja lepingu lisaks olevale plaanile;**

**1.1.3.2. (2) Isiklik kasutusöigus aktsiaselts Tallinna Soojus (registrikood 10026398) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusöigus kaugküttivõrgu ja kaevude omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja kasutamiseks kasutusöiguse alal laiusega 2 meetrit mõlemale poole torustikke piirava äärmise torustiku isolatsioonil välispinnast sisuga vastavalt 18.03.2016.a. sõlmitud lepingu punktidele 3. ja 4. ning eelpool nimetatud lepingu lisaks olevale plaanile;**

**1.1.3.3. (3) Isiklik kasutusöigus Aktsiaselts Telset (registrikood 10098483) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusöigus elektroonilise sidevõrgu majandamiseks kaitsevööndi ulatuses vastavalt 15.01.2019 lepingu punktile 3. ja lepingu lisaks olevale plaanile;**

**1.1.4. Neljandas jaos (hüpoteegid) – kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.**

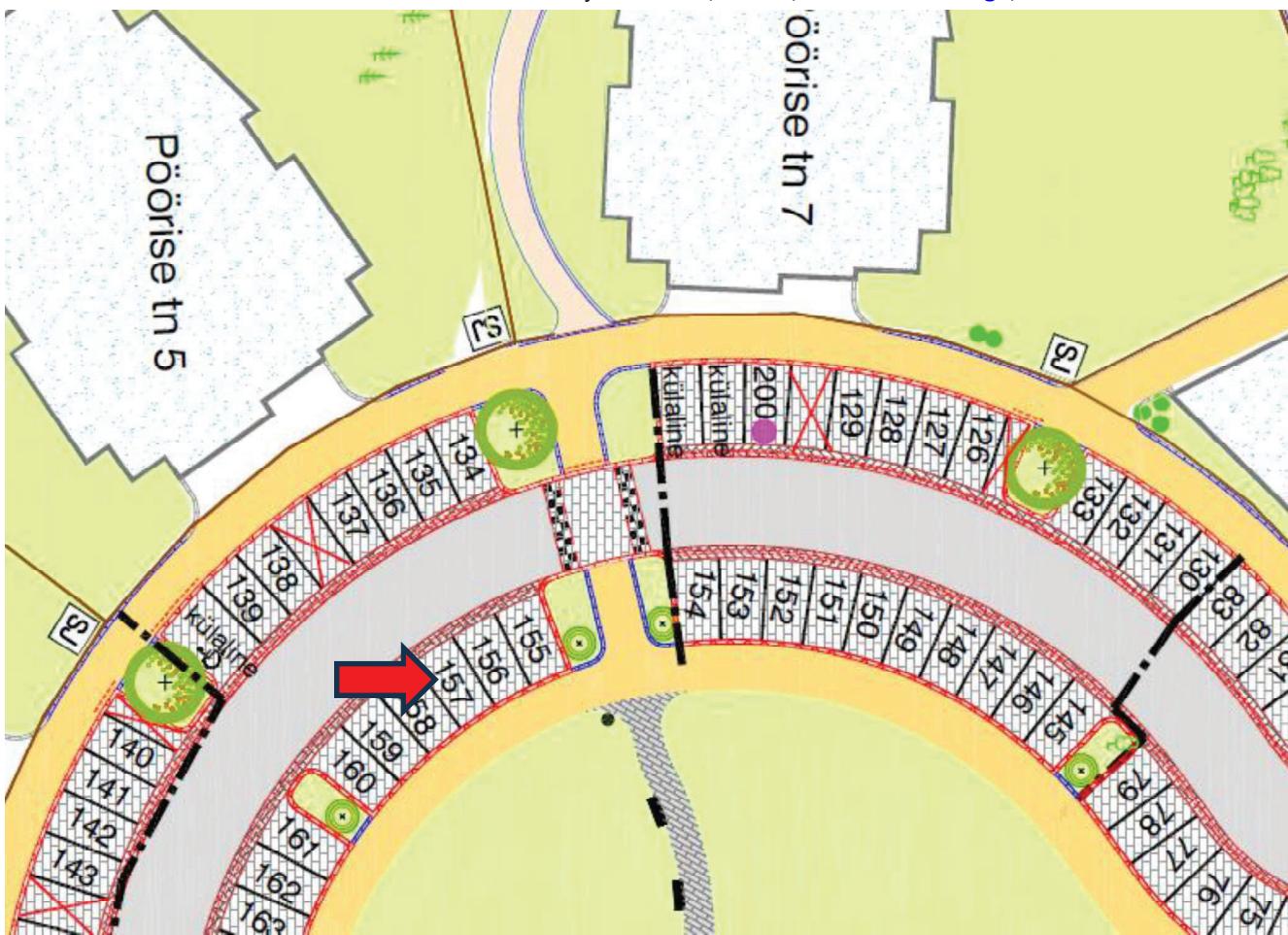
### 3. SERVITUUTIDE SEADMINE

#### 3.1. Teeservituudi seadmine Põõrise tänav T2 kinnistule

3.1.1. Omanik on otsustanud koormata lepingu punktis 1.2. nimetatud Põõrise tänav T2 kinnistu (teeniv kinnistu) tahtjatu ja tasuta teeservituudiga Põõrise tn 5 kinnistu (valitsev kinnistu) igakordsete omanike kasuks. Teeservituudi alaks on kogu teeniva kinnistu sõidu-, könni- ja kergliiklusteed ning mänguväljakud ja puhkealad, välja arvatud parkimiskohad (edaspidi nimetatud servituudi ala).

- Teeservituut seatakse tasuta ja selle sisuks on valitseva kinnistu igakordsete omanike õigus kasutada teenival kinnistul paiknevad servituudi ala jalgsi ja igat liiki sõidukiga õopäevalingiselt piiramatu arv kordi juurdepääsuks valitsevatele kinnistutele ja väljapääsuks valitsevatele kinnistutelt (sõidukitega juurdepääsu õigus ei kehti könniteede, kergliiklusteede ning mänguväljakute ja puhkealade osas). Servituudi ala on õigus kasutada ka teeniva kinnistu omanikul ja teistel teeniva kinnistu kasutajatel selliselt, et see ei takista tee kasutamist valitsevate kinnistute omanike või kasutajate poolt. Seejuures ei anna eelpool nimetatud servituut õigust kasutada servituudi ala peatumiseks või parkimiseks, samuti on keelatud esemete või asjade ladustamine servituudi alal.
- Servituudi ala korrashoiu korraldab teeniva kinnistu omanik. Vastavate tööde või toimingute kavandamisel arvestatakse Tallinna linnas kehtivaid nõudeid ja sagedusi heakorratoodele. Valitseva kinnistu igakordsetel omanikel on kohustus osaleda teenival kinnistul paikneva servituudi ala (sh. haljastus, tee kooseisu kuuluvad ja teemaal asuvad rajatised ning mänguväljakud ja puhkealad, v.a. autoparkla) korrasroidmiseks, hooldamiseks, remontimiseks ja kasutamisega seotud kulude ning servituudi alal paikneva tänavavalgustuse tagamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks vajalike kulutuste kandmisel proportsionaalselt vastavalt valitsevate kinnistute koosseisu kuuluvate korteriomandite suurusele.
- Valitseva kinnistu igakordsed omanikud kohustuvad servituudi ala kasutama heaperemehelikult ning selliselt, et oleks välistatud servituudi ala ning sellel paiknevate rajatiste ning haljastuse mistahes kahjustamine või rikkumine. Selle kohustuse mittetäitmisel kohustub/kohustuvad vastav/vastavate valitseva kinnistu igakordne omanik/igakordsed omanikud hüvitama teeniva kinnistu omanikule tekitatud kahju. Eelnimetatud kulude kandmine valitseva kinnistu igakordsete omanike poolt toimub korteriomanike esindaja (korterühistu või majavalitseja) üks (1) kord kuus vastavalt nendele kuludele tehtud jooksva aasta majanduskavale.

3.1.2. Omanik on otsustanud, et teeservituut kantakse kinnistusraamatusse teeniva kinnistu kohta avatud registriosa kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale ning valitseva kinnistu kohta avatud registriosa esimesesse jakku.



Allikas: kinnistusregister

## Vastavuskinnitus standardi nõuetele

- Käesoleva hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu läbi viinud hindaja kutseline pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.
- Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab Eesti kinnisvara hindamise standardiseeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.
- Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud informatsiooni ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale tellijaga kokkulepitud isikute, v.a. juhud kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.
- Hindaja on tegutsenud sõltumatu hindajana.
- Hindaja on tegutsenud erapooleltult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.
- Hindaja poolt hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.
- Hindamistoimingus kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed.
- Hindamistoimingus kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsides ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Koostaja ja kinnitaja:

/allkirjastatud digitaalselt/

Jane Jürgenson  
Kutseline hindaja  
Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistuse nr 189558  
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

## Registriosa:

Registriosa number	20036050
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Eriomand	KORTER 61
Korteriühistu registrikood	80600565

## I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

## Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	78405:502:0263	Elamumaa 100%, Harju maakond, Tallinn, Mustamäe linnaosa, Põõrise tn 5.	1935 m <sup>2</sup>	30.08.2021 kinnistamisavalduse alusel registriosa avatud kinnistu 26521701 jagamisel korteriomanditeks 12.10.2021. Kohtunikuabi Jaan Unt	kehtiv
493/38454 mõttelist osa kinnisajast ja eriomandi ese eluruum nr KORTER 61. Teised sama kinnisaja korteriomandid nr 20030050, 20030150, 20030250, 20030350, 20030450, 20030550, 20030650, 20030750, 20030850, 20030950, 20031050, 20031150, 20031250, 20031350, 20031450, 20031550, 20031650, 20031750, 20031850, 20031950, 20032050, 20032150, 20032250, 20032350, 20032450, 20032550, 20032650, 20032750, 20032850, 20032950, 20033050, 20033150, 20033250, 20033350, 20033450, 20033550, 20033650, 20033750, 20033850, 20033950, 20034050, 20034150, 20034250, 20034350, 20034450, 20034550, 20034650, 20034750, 20034850, 20034950, 20035050, 20035150, 20035250, 20035350, 20035450, 20035550, 20035650, 20035750, 20035850, 20035950, 20036150, 20036250, 20036350, 20036450, 20036550, 20036650, 20036750, 20036850, 20036950, 20037050, 20037150. Eriomandi ese ja sisu vastavalt 30.08.2021 eriomandi kokkuleppele ja selle osaks olevale hoonejaotuspalaanile.					
Korteriomanike kokkulepe rödude kasutamise kohta vastavalt käesoleva (30.08.2021.a.) lepingu punktile 4.1; kokkulepe erikasutusõiguste kohta vastavalt käesoleva (30.08.2021.a.) lepingu punktile 5.1. ja lepingu lisaks olevatele Põõrise tn 5 -1. korruuse plaanile (panipaigad). Korteriomandi igakordsele omanikule kuuluv erikasutusõiguse ese (panipaik), mis on -1. korruuse plaanil (panipaigad) tähistatud tähega P ja vastava eriomandi eseme nr-ga 61.					
2	Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservitut kinnistule nr: 26522001. Tähtajatu ja tasuta teeservitut vastavalt käesoleva (05.08.2021.a.) lepingu punktile 3.1.			30.08.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 13.10.2021. Kohtunikuabi Jaan Unt	kehtiv
3	Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservitut kinnistule nr: 26522001. Tähtajatu ja tasuta reaalservitut (parkimisservitut) parkimiskoha nr 157 kasutamiseks vastavalt 28.10.2021.a lepingu punktile 4.1. ning lepingu lisaks olevale plaanile.			28.10.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 10.11.2021. Kohtunikuabi Sigrid Orumets	kehtiv

## II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
2	Ühisomanikud Olga Turõgina (isikukood 47904152263), Vassili Turõgin (isikukood 37712292236)	28.10.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 10.11.2021. Kohtunikuabi Sigrid Orumets	kehtiv

## III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1	Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks kasutusõiguse alal elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses vastavalt 17.09.2013 lepingu punktile 3. ja lepingu lisaks olevale plaanile. Kaaskoormatud kinnistud nr 20030050, 20030150, 20030250, 20030350, 20030450, 20030550, 20030650, 20030750, 20030850, 20030950, 20031050, 20031150, 20031250, 20031350, 20031450, 20031550, 20031650, 20031750, 20031850, 20031950, 20032050, 20032150, 20032250, 20032350, 20032450, 20032550, 20032650, 20032750, 20032850, 20032950, 20033050, 20033150, 20033250, 20033350, 20033450, 20033550, 20033650, 20033750, 20033850, 20033950, 20034050, 20034150, 20034250, 20034350, 20034450, 20034550, 20034650, 20034750, 20034850, 20034950, 20035050, 20035150, 20035250, 20035350, 20035450, 20035550, 20035650, 20035750, 20035850, 20035950, 20036150, 20036250, 20036350, 20036450, 20036550, 20036650, 20036750, 20036850, 20036950, 20037050, 20037150.	Sisse kantud registriossa 26521701 28.09.2013; siia üle kantud. 30.08.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 12.10.2021. Kohtunikuabi Jaan Unt	kehtiv
2	Isiklik kasutusõigus aktsiaselts Tallinna Soojus (registrikood 10026398) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus kaugküttevõrgu ja kaevude omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja kasutamiseks kasutusõiguse alal laiusega 2 meetrit mölemale poole torustikke piirava äärmise torustiku isolatsioonil välispinnast sisuga vastavalt 18.03.2016.a. sõlmitud lepingu punktile 3. ja 4. ning eelpool nimetatud lepingu lisaks olevale plaanile. Kaaskoormatud kinnistud nr 20030050, 20030150, 20030250, 20030350, 20030450, 20030550, 20030650, 20030750, 20030850, 20030950, 20031050, 20031150, 20031250, 20031350, 20031450, 20031550, 20031650, 20031750, 20031850, 20031950, 20032050, 20032150, 20032250, 20032350, 20032450, 20032550, 20032650, 20032750, 20032850, 20032950, 20033050, 20033150, 20033250, 20033350, 20033450, 20033550, 20033650, 20033750, 20033850, 20033950, 20034050, 20034150, 20034250, 20034350, 20034450, 20034550, 20034650, 20034750, 20034850, 20034950, 20035050, 20035150, 20035250, 20035350, 20035450, 20035550, 20035650, 20035750, 20035850, 20035950, 20036150, 20036250, 20036350, 20036450, 20036550, 20036650, 20036750, 20036850, 20036950, 20037050, 20037150.	Sisse kantud registriossa 26521701 24.03.2016; siia üle kantud. 30.08.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 12.10.2021. Kohtunikuabi Jaan Unt	kehtiv
3	Isiklik kasutusõigus Aktsiaselts Telset (registrikood 10098483) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus elektroonilise sidevõrgu majandamiseks kaitsevööndi ulatuses vastavalt 15.01.2019 lepingu punktile 3. ja lepingu lisaks olevale plaanile. Kaaskoormatud kinnistud nr 20030050, 20030150, 20030250, 20030350, 20030450, 20030550, 20030650, 20030750, 20030850, 20030950, 20031050, 20031150, 20031250, 20031350, 20031450, 20031550, 20031650, 20031750, 20031850, 20031950, 20032050, 20032150, 20032250, 20032350, 20032450, 20032550, 20032650, 20032750, 20032850, 20032950, 20033050, 20033150, 20033250, 20033350, 20033450, 20033550, 20033650, 20033750, 20033850, 20033950, 20034050, 20034150, 20034250, 20034350, 20034450, 20034550, 20034650, 20034750, 20034850, 20034950, 20035050, 20035150, 20035250, 20035350, 20035450, 20035550, 20035650, 20035750, 20035850, 20035950, 20036150, 20036250, 20036350, 20036450, 20036550, 20036650, 20036750, 20036850, 20036950, 20037050, 20037150.	Sisse kantud registriossa 26521701 22.01.2019; siia üle kantud. 30.08.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 12.10.2021. Kohtunikuabi Jaan Unt	kehtiv

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; kásutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
4	Isiklik kasutusõigus Aktsiaselts TTP (registrikood 10093511) kasuks. Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus elektripaigaldise (kaablid ja kilp) majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses vastavalt käesoleva (05.08.2021.a.) lepingu punktile 3.2. ja lepingu lisaks olevale Pöörise tn 5 elektripaigaldise plaanile. III jao kannetel nr 4 ja 5 on üks ja sama järjekoh. Kaaskoormatud kinnistud nr 20030050, 20030150, 20030250, 20030350, 20030450, 20030550, 20030650, 20030750, 20030850, 20030950, 20031050, 20031150, 20031250, 20031350, 20031450, 20031550, 20031650, 20031750, 20031850, 20031950, 20032050, 20032150, 20032250, 20032350, 20032450, 20032550, 20032650, 20032750, 20032850, 20032950, 20033050, 20033150, 20033250, 20033350, 20033450, 20033550, 20033650, 20033750, 20033850, 20033950, 20034050, 20034150, 20034250, 20034350, 20034450, 20034550, 20034650, 20034750, 20034850, 20034950, 20035050, 20035150, 20035250, 20035350, 20035450, 20035550, 20035650, 20035750, 20035850, 20035950, 20036150, 20036250, 20036350, 20036450, 20036550, 20036650, 20036750, 20036850, 20036950, 20037050, 20037150.	Sisse kantud registriossa 26521701 30.08.2021; siia üle kantud. 30.08.2021 kinnistamisavaluduse alusel sisse kantud 12.10.2021. Kohtunikuabi Jaan Unt	kehtiv
5	Isiklik kasutusõigus Aktsiaselts TTP (registrikood 10093511) kasuks. Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus elektripaigaldise (elektri reservtoite kaablid) majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses vastavalt käesoleva (05.08.2021.a.) lepingu punktile 3.3. ja lepingu lisaks olevale Pöörise tn 5 elektri reservtoite plaanile. III jao kannetel nr 4 ja 5 on üks ja sama järjekoh. Kaaskoormatud kinnistud nr 20030050, 20030150, 20030250, 20030350, 20030450, 20030550, 20030650, 20030750, 20030850, 20030950, 20031050, 20031150, 20031250, 20031350, 20031450, 20031550, 20031650, 20031750, 20031850, 20031950, 20032050, 20032150, 20032250, 20032350, 20032450, 20032550, 20032650, 20032750, 20032850, 20032950, 20033050, 20033150, 20033250, 20033350, 20033450, 20033550, 20033650, 20033750, 20033850, 20033950, 20034050, 20034150, 20034250, 20034350, 20034450, 20034550, 20034650, 20034750, 20034850, 20034950, 20035050, 20035150, 20035250, 20035350, 20035450, 20035550, 20035650, 20035750, 20035850, 20035950, 20036150, 20036250, 20036350, 20036450, 20036550, 20036650, 20036750, 20036850, 20036950, 20037050, 20037150.	Sisse kantud registriossa 26521701 30.08.2021; siia üle kantud. 30.08.2021 kinnistamisavaluduse alusel sisse kantud 12.10.2021. Kohtunikuabi Jaan Unt	kehtiv

#### IV jagu - HÜPOTEEGID

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1	Hüpoteek summas 119 925,00 eurot Swedbank AS (registrikood 10060701) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. 28.10.2021 kinnistamisavaluduse alusel sisse kantud 10.11.2021. Kohtunikuabi Sigrid Orumets	119 925,00 EUR		kehtiv

Kuupäev: 05.06.2024 17:09:23

Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](#).